

Atream

Rapport Annuel

2020



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°16-27

WWW.ATREAM.COM



Chers Associés,

Au 31 décembre 2020, la SCPI Atream Hôtels clôture son quatrième exercice social.

L'année qui s'est écoulée a été marquée par la crise sanitaire et ses effets sur l'industrie touristique et plus particulièrement sur l'hôtellerie et la restauration. Les équipes d'Atream ont travaillé tout au long de cette année en lien étroit avec les preneurs à bail afin de les accompagner pendant cette période, tout en préservant au mieux vos intérêts. Nous avons d'ailleurs pu recouvrer plus de 70 % des loyers annuels, chiffre satisfaisant dans le contexte actuel contraint.

Malgré la situation, la SCPI Atream Hôtels a réalisé trois nouvelles acquisitions en 2020 : l'hôtel NH Erlangen en Allemagne pour un volume d'investissement acte en main de 17,3 M€ au mois d'avril ainsi que deux actifs en France : le « Domaine de Mousquety », exploité par le groupe Belambra (15,6 M€ AEM) et la résidence Nemea à Levallois-Perret (14,2 M€ AEM) en décembre.

Afin d'accélérer le rythme d'investissement et de permettre à la SCPI Atream Hôtels de répondre aux nouveaux enjeux de l'industrie touristique, Atream a soumis à une assemblée générale extraordinaire un projet d'élargissement de la stratégie d'investissement qui a été approuvé portant sur l'élargissement de la stratégie touristique et sur la diversification des actifs. Ainsi, la politique d'investissement sera désormais étendue pour le tourisme, aux actifs d'hôtellerie de plein air et aux auberges de jeunesse, et pour la diversification, aux résidences gérées étudiantes et seniors (non médicalisées), ainsi qu'aux résidences de co-living.

Dans le prolongement de cet élargissement, un projet de fusion-absorption de la SCPI Atream Hôtels et de la SCPI Pierre Altitude a été soumis au Conseil de Surveillance pour 2021. La SCPI Pierre Altitude, au patrimoine de 12 M€, est spécialisée dans l'investissement de murs d'hôtels et de résidence de tourisme à la montagne et compte déjà un actif dans les Alpes françaises, le MMV Les Mélèzes des Arcs. Cette fusion renforcera la présence de la SCPI Atream Hôtels en France et sa capacité à se développer sur les actifs de montagne.

Malgré la situation sanitaire actuelle, qui évolue positivement grâce à l'accélération des campagnes de vaccination, nous restons persuadés que l'industrie touristique opérera un rebond rapide dès que les restrictions sanitaires se relâcheront. La résilience dont fait preuve la SCPI Atream Hôtels nous permet de renouveler notre confiance quant à sa capacité à traverser les épreuves. L'année 2021 sera un tournant vers une hausse progressive des chiffres au deuxième semestre, préparant la reprise de l'année 2022 et amorçant un retour aux performances de 2019 au cours de l'année 2023.

Pascal Savary
Président d'Atream



Sommaire

La SCPI Aream Hôtels	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2020	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	.08
Le marché de l'immobilier hôtelier	.10
Rapport de la Société de Gestion	.14
Compléments d'informations	.36
L'engagement en faveur du développement durable	.42
Rapport du Conseil de Surveillance	.44
Rapports du Commissaire aux comptes	.46
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2020	.56
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2020	.67
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2020	.71
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2020	.75
Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2020	.79
Texte des projets de Résolutions	.80

La SCPI Atream Hôtels

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	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.

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe	Pauline Cornu-Thenard
Directeur Général Adjoint	Benjamin Six



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	Jérôme BALLET
Membres	CAISSE D'EPARGNE ET PRÉVOYANCE NORMANDIE, représentée par Bénédicte CLARENNE BPCE VIE, représentée par Christian PRUVOST CAISSE D'EPARGNE ET PRÉVOYANCE HAUTS DE FRANCE, représentée par, Jean-Christophe DENIS BDR IMMO 1, représentée par Alain COSTE Pierre CABROL MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par Virginie NORMAND Renaud JEZEZQUEL Alain GOSSELIN SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY

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 2020

	31/12/20
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	823,38 €
Valeur de reconstitution	1 006,95 €
Nombre d'associés	2 688
Nombre de parts	223 406 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	48 681 parts
Capital social	178 724 800 €
Capitalisation	223 439 900 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'actifs	17
Nombre de participations contrôlées	3
Nombre de participations non contrôlées	1
Surface totale (en m ²)	94 664 m ²
Nombre total de chambres	1 800
Surface vacante (en m ²)	0 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	17,0 années
Taux d'occupation financier moyen sur l'année	81 %
Taux d'occupation physique moyen sur l'année	100,00 %
Taux de recouvrement moyen sur l'année	85 %
Loyers encaissés de l'année	7 268 550,53 €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution 2017	48,00 €/part
DVM 2017 ⁽³⁾	4,80 %
Distribution 2018	45,96 €/part
DVM 2018 ⁽³⁾	4,60 %
Distribution 2019	47,52 €/part
DVM 2019 ⁽³⁾	4,75 %
Distribution 2020	23,73 €/part
1 ^{er} trimestre	7,50 €
2 nd trimestre	3,75 €
3 ^{ème} trimestre	6,24 €
4 ^{ème} trimestre	6,24 €
DVM 2020 ⁽³⁾	2,37 %
DVM brut 2020 (annualisé) ⁽⁴⁾	2,64 %
Taux de distribuable sur valeur de patrimoine (DVP) ⁽⁵⁾	2,45 %
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	4 900 031 €
RÉSULTAT	4 511 481 €
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE	192 580 parts
RÉSULTAT PAR PART⁽⁶⁾	23,43 €

⁽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⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

⁽⁴⁾ Le DVM « brut » 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) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

⁽⁵⁾ Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2020 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2020.

⁽⁶⁾ Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 6,03 Mds€ en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 Mds€), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 Mds€, + 54 % par rapport au troisième trimestre).

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (40 %, dont 14 % en Allemagne, 7 % aux Pays-Bas et 6 % au Royaume-Uni), puis l'Île-de-France (38 %, avec 11 % à Paris) et enfin les régions (22 %).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020, contre 9,2 Mds € en 2019. En 2020, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65 %), les locaux commerciaux (15 %), la santé et résidences de service pour seniors (8 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie (4 %).

CAPITALISATION	2017 / millions €	2018 / millions €	2019 / millions €	2020 / millions €	Variation 2019 / 2020
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	+7,7 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	+3,4 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	+26,1 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	+14,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	+1,6 %
SCPI Atream Hôtels	33	62	175	223	+27,4 %
ENSEMBLE DES SCPI	46 215	55 665	65 369	71 404	+9,2 %

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 Mds€, en hausse de 9 % sur un an.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 / millions €	2018 / millions €	2019 / millions €	2020 / millions €	Variation 2019 / 2020
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	-32,7 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 138	1 088	-4,4 %
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	-33,0 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	+36,4 %
SCPI Atream Hôtels	33	28	113	49	-56,6 %
ENSEMBLE DES SCPI	6 142	5 103	8 556	6 032	-29,5 %

⁽¹⁾ Source : ASPIM – Communiqué de presse du 13 février 2020

⁽²⁾ Conformément à la douzième résolution, le montant définitif du capital social de la SCPI et le nombre définitif de parts sociales de la SCPI seront arrêtés par la société de gestion (conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet) en fonction de la réalisation de la Fusion et du traitement des rompus dans le cadre de la Fusion.

PERFORMANCES ⁽¹⁾

Au cours des second et troisième trimestre, les franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire avaient dégradé les distributions. Toutefois, en réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi en puisant ponctuellement dans leurs réserves, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre + 4,4 % en 2019).

La variation du prix moyen de part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % en raison des revalorisations de prix qui avaient été constatées en début d'année. Les prix de parts sont globalement restés stables au cours du second semestre.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)				Variation du Prix Moyen (VPM)			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	4,28 %	4,04 %	2,04 %	0,76 %	1,43 %	+1,40 %
SCPI Commerces	4,53 %	4,35 %	4,42 %	4,67 %	1,05 %	-0,22 %	0,18 %	+0,23 %
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,62 %	4,50 %	4,41 %	2,25 %	3,49 %	0,06 %	+0,03 %
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,10 %	5,03 %	4,82 %	1,95 %	0,62 %	1,01 %	+0,91 %
SCPI Atream Hôtels	4,80 %	4,60 %	4,75 %	2,37 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	+0,00 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,43 %	4,34 %	4,40 %	4,18 %	1,88 %	0,80 %	1,20 %	+1,12 %

Le DVM 2020 d'Atream Hôtels (2,37 %) 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 ⁽¹⁾

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 (0,15 % en 2020)

témoignant bien que le marché secondaire fonctionne sans aucune tension et qu'aucune demande de retrait massif n'a été observée sur 2020.

TAUX DE ROTATION DES PARTS DE SCPI	2019 / millions €	2020 / millions €	Variation
SCPI Bureaux	1,74 %	1,91 %	+9,8 %
SCPI Commerces	1,51 %	1,91 %	+26,5 %
SCPI Spécialisées	0,62 %	0,87 %	+40,3 %
SCPI Diversifiées	1,16 %	2,06 %	+77,6 %
SCPI Résidentiel	0,17 %	0,30 %	+76,5 %
SCPI Pierre Altitude	0,00 %	0,15 %	N/A
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1,49 %	1,80 %	+20,8 %

Le taux de rotation de la SCPI Atream Hôtels (0,15 %) demeure bien inférieur à la moyenne des taux de rotation des SCPI de la place (1,80 %) et est également en-dessous de la moyenne des taux de rotation des SCPI Spécialisées (0,87 %).

⁽¹⁾ Source : ASPIM – Communiqué de presse du 13 février 2020

Le marché de l'immobilier hôtelier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER 2020

Après un premier trimestre 2020 extrêmement actif, les restrictions sanitaires mises en place au niveau mondial à partir du printemps ont eu un sérieux impact sur les volumes d'investissement hôtelier 2020. A l'échelle mondiale, ces volumes ont baissé de 60 % et la moitié des transactions réalisées avaient été initiées au 1^{er} trimestre. Ce recul traduit l'attentisme des vendeurs et des potentiels acquéreurs.

Dans le même temps, de nombreux fonds, essentiellement en private equity, ont réalisé des levées de fonds importants pour la classe d'actifs hôteliers, à la fois en Europe, aux États-Unis et en Asie, en prévision d'un rebond rapide de l'activité hôtelière. Si les volumes d'investissement ont été réduits par cette crise, les valorisations d'actifs hôteliers ont été faiblement impactées en 2020 et le nombre de ventes « distressed » est resté limité en raison des mesures de soutien mises en œuvre.

Les aides gouvernementales mises en place par les gouvernements européens :

Belgique :

- Prêt garanti par l'Etat couvrant 80 % du montant principal accordé par les banques aux PME sur 12 à 36 mois ;
- Mise en place de facilité de paiements de TVA, impôts, cotisation de sécurité sociale ;
- Subventions pour les entreprises du secteur touristique à venir (encore à déterminer) qui couvriront les deux premiers trimestres 2021 ;
- Aides au paiement des loyers commerciaux en Flandre à condition que le bailleur renonce à 1 ou 2 mois de loyer.

France :

- Prêt garanti par l'Etat jusqu'au 30 juin 2021 ;
- Délai de paiement des cotisations et contributions sociales pour les entreprises connaissant des fermetures ou restriction de leur activité ;

- Chômage partiel avec prise en charge par l'Etat de 84 % du salaire net. Indemnité qui passera à 72 % dès le 1^{er} mars, à l'exception des secteurs les plus touchés (1^{er} avril) et des entreprises fermées administrativement (1^{er} juillet) ;
- Prise en charge de 70 % des charges fixes pour les grandes entreprises à hauteur de 3 M€ ;
- Fonds de solidarité pour venir en aide aux entreprises fermées fortement affectées par la crise (baisse de CA mensuel > à 50 %).

Pays-Bas :

- Prise en charge des salaires à hauteur de 90 % si paiement des salariés à 100 % pour les entreprises ayant réalisé une perte de chiffre d'affaires de plus de 20 % ;
- Possibilité de subvention des coûts fixes (hors charges salariales) proportionnellement à la perte de chiffre d'affaires tous les trimestres jusqu'au 1^{er} juillet 2021 ;
- Compensation complémentaire pour les hôtels ayant dû fermer en raison de la 2^{ème} vague permettant de rembourser les coûts et stocks et ajustements.

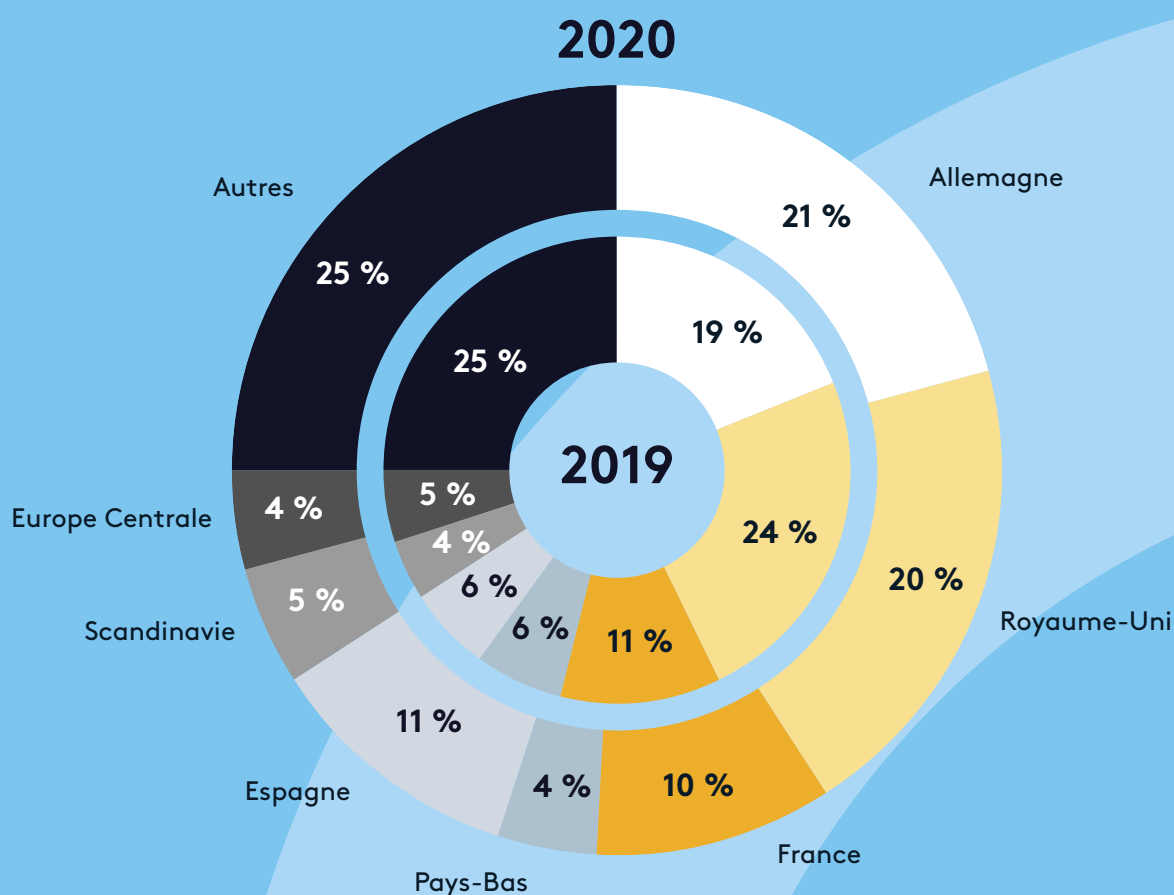
Allemagne :

- Budget de 30 Mds€ pour les dispositifs de soutien aux entreprises enregistrant des pertes de -30 % entre mars 2020 et juin 2021 (vs. N-1) ;
- Indemnités de chômage partiel à hauteur de 60 % et remboursement intégral des cotisations de sécurité sociale ;
- Prêts garantis par la banque publique de développement KfW : plus de 95 000 demandes d'aide traitées à 99 % pour un volume total de près de 46 Mds€ ;
- Aides pour soutenir les secteurs affectés par les mesures de fermetures.

CHIFFRES CLÉS DES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS :

- A l'échelle européenne, l'Allemagne domine le marché des investissements avec 2 Mds€, soit une baisse de -61 % comparée à l'année précédente, expliquée par une réduction du nombre de transactions de 131 en 2019 à 65 en 2020. Le faible nombre d'actifs sur le marché a maintenu la pression sur les rendements immobiliers qui sont passés de 5 % en 2019 à 4,6 % en 2020.
- Le Royaume-Uni a été plus fortement impacté du fait d'incertitudes liées au Brexit et enregistre un volume de 1,9 Mds€ pour l'année 2020, en notant que la vente de l'hôtel Ritz à Londres a généré à elle seule près de 900 M€. Le nombre de transactions a chuté de 229 à 43 transactions et la pression a également été ressentie sur les rendements immobiliers qui s'établissent à 4 % en 2020 (contre 4,7 % en 2019).
- En France, malgré une forte baisse de -69 % en 2020, les transactions hôtelières représentent 1 Mds€ d'investissement. Si la taille moyenne des transactions a peu changé, leur nombre a été réduit de 217 à 67. On note notamment que les catégories milieu de gamme ont été les plus actives puisque le prix moyen par chambre vendu en 2020 s'est établi à 120 K€, en lien avec la relative résilience opérationnelle de ce segment. Le marché français reste dominé par les investisseurs domestiques et les rendements immobiliers s'établissent autour de 5 % en 2020.
- L'Espagne qui avait connu des volumes de transaction records ces dernières années enregistre un volume de 1 Mds€ qui s'explique par plusieurs transactions majeures de 100 à 200 M€ dans des destinations de bords de mer, ces transactions ayant été enregistrées durant les trois premiers mois de l'année 2020.
- Enfin, les Pays-Bas ont enregistré une forte baisse pour atteindre un volume de seulement 345 M€ en 2020. La ville d'Amsterdam avait été particulièrement active ces trois dernières années avec plusieurs transactions records. Le nombre de transactions a baissé de 47 à 14 et les rendements immobiliers hôteliers sont restés stables à 5 %.

PARTS DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS EN 2019/2020 EUROPE (EN %)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2020 :

Mi-décembre 2020, l'annonce de la mise au point de vaccins efficaces contre la Covid-19 a permis de bâtir un scénario de reprise à l'été 2021 portée par une clientèle domestique et frontalière. L'année 2020 a en effet mis en avant la fragilité des destinations dépendantes du tourisme international et rappelé l'importance des territoires nationaux, avec une hausse de l'offre et de la demande des « staycation » ou « vacances à la maison ».

Dans ce contexte, les professionnels s'accordent sur un retour très progressif de la clientèle affaires dont le niveau d'activité est corrélé aux événements professionnels et aux modalités de transport en Europe et dans le reste du monde.

Le développement du télétravail et de nouvelles habitudes de consommation vont conduire à des changements profonds au sein de l'industrie hôtelière. En tant que Société de Gestion spécialisée dans l'investissement touristique, nous anticipons plusieurs évolutions notables :

- Une évolution des produits pour intégrer différents espaces permettant de prolonger la durée des séjours : des espaces de travail, des espaces de restauration individuelle, des espaces dédiés au sport et au bien-être

- L'intégration accrue des technologies et du digital dans l'expérience client
- Une évolution des offres tarifaires pour s'adapter à la durée des séjours
- Une évolution des schémas de distribution : la crise a rappelé l'importance de maîtriser sa relation client et de commercialiser en direct
- Une offre respectueuse de l'environnement

En outre, afin de se montrer compétitifs dès le retour de la demande, les hôtels affaires vont devoir dès à présent se pencher sur les nouvelles exigences de leur clientèle. En effet, nombreuses sont les entreprises qui ont accéléré leur politique de responsabilité sociale et environnementale au cours des derniers mois. Dans ce contexte, les critères environnementaux prendront de plus en plus d'importance dans le choix des partenaires de voyages (hôtels, moyens de transport...) pour les déplacements des collaborateurs.

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.

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition d'un actif en Allemagne et de deux actifs en France, illustrant la stratégie d'investissement de la SCPI tournée vers des actifs neufs ou rénovés correspondant aux attentes des clients européens.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus aux associés à hauteur de 23,73 € par part correspondant à un taux de distribution annuel de 2,37 %.

48 M€ de souscriptions ont été enregistrés sur l'année portant la capitalisation de la SCPI à 223,5 M€.

Fort de cette collecte, à la fin du mois d'avril 2020, la SCPI a acquis des murs de l'hôtel NH Erlangen situé en Allemagne pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17,3 M€, soit un rendement immobilier initial de 5,20 %.

Le 23 décembre 2020, la SCPI Aream Hôtels a acquis les murs du village vacances « Le Domaine de Mousquet » à L'Isle-sur-la-Sorgue auprès du groupe Belambra Clubs, l'un des leaders français des villages vacances. Situé à L'Isle-sur-la-Sorgue, dans le Lubéron, à 30 minutes de la gare TGV d'Avignon et à 1h de l'aéroport de Marseille, le Club Belambra « Le Domaine de Mousquet » offre à ses clients une expérience haut de gamme dans un parc de 22 hectares au bord de la Sorgue. Le programme de rénovation et d'extension du club en cours de finalisation permettra la création de 30 nouveaux logements, le développement de l'activité séminaire et une montée en gamme du village vacances permettant de rejoindre l'offre « Belambra Clubs Sélection ».

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

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. 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 acti-

Le 29 décembre 2020, la SCPI Aream Hôtels a acquis la résidence Néméa située au cœur de Levallois-Perret pour un montant acte en main de 14,2 M€. Ouverte depuis le début de l'année 2021, cette résidence hôtelière 4* de 42 appartements propose à ses clients de multiples services : un rooftop aménagé, une salle de fitness, un sauna et une laverie automatique. Offrant un accès direct au centre de Paris et au quartier d'affaires de La Défense, elle bénéficie d'un emplacement privilégié dans un immeuble restructuré, au cœur d'un environnement économique dense, renforcé par la présence de groupes internationaux.

L'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les acteurs et notamment celui du tourisme. Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Aream Hôtels a démontré une certaine résilience.

Pour faire face aux nouveaux enjeux de l'industrie touristique, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 17 décembre 2020 et a approuvé l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI proposé par la Société de Gestion. Cette stratégie complémentaire vise l'acquisition d'actifs d'hôtellerie de plein air, de résidences étudiantes et de co-living, d'auberges de jeunesse et de résidences seniors non médicalisées. Cette stratégie traduit une vision long terme du sous-jacent ; elle permettra d'assurer pour l'avenir un rythme d'investissement soutenu, une résilience sur les rendements et d'offrir des éléments de sécurisation complémentaire pour les souscripteurs.

Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

L'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les secteurs et notamment celui du tourisme. Tout au long de cette période et tout en préservant les intérêts, nous avons accompagné de façon équilibrée nos exploitants.

Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Aream Hôtels a démontré une relative résilience qui nous permet d'être confiants quant à sa capacité à relever les défis de 2021.

En réponse à l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI Aream Hôtels, il a été porté à la connaissance du Conseil de Surveillance l'existence d'un projet de fusion-absorption de la SCPI Aream Hôtels et de la SCPI Pierre Altitude, SCPI spécialisée dans l'investissement de murs d'hôtels et de résidences de tourisme à la montagne, à horizon juin 2021.

Notre équipe de gestion entretient des relations hebdomadaires avec chacun de ses exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvre-

ment des loyers 2021 et mettre en place les mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité des exploitations des hôtels et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme.

De plus, il n'est pas à exclure que le niveau de chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs, pourraient être impactés dans les mois à venir.

Eu égard au rebond attendu au niveau européen, la SCPI Aream Hôtels poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2021, en particulier dans les pays dans lesquels elle se trouve déjà investie, avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement, de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux et de diversifier son patrimoine.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

49 020 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 49 020 000 €.

	31/12/2019	31/12/2020
Souscriptions (cumul fin d'année)	174 725 000 €	223 745 000 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	174 725	223 745
Montant nominal (solde capital social)	139 780 000 €	178 724 800 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	34 945 000 €	44 715 100 €
Retraits sur l'année	0	339
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 1^{er} trimestre (35 824 parts) et le 2^{ème} trimestre 2020 (8 803 parts).

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	174 725	35 926	8 878	3 417	799	223 745
Parts compensant les retraits	-	102	75	60	102	339
Collecte nette	174 725 000 €	35 834 200 €	8 810 500 €	3 363 000 €	707 200 €	223 439 900 €

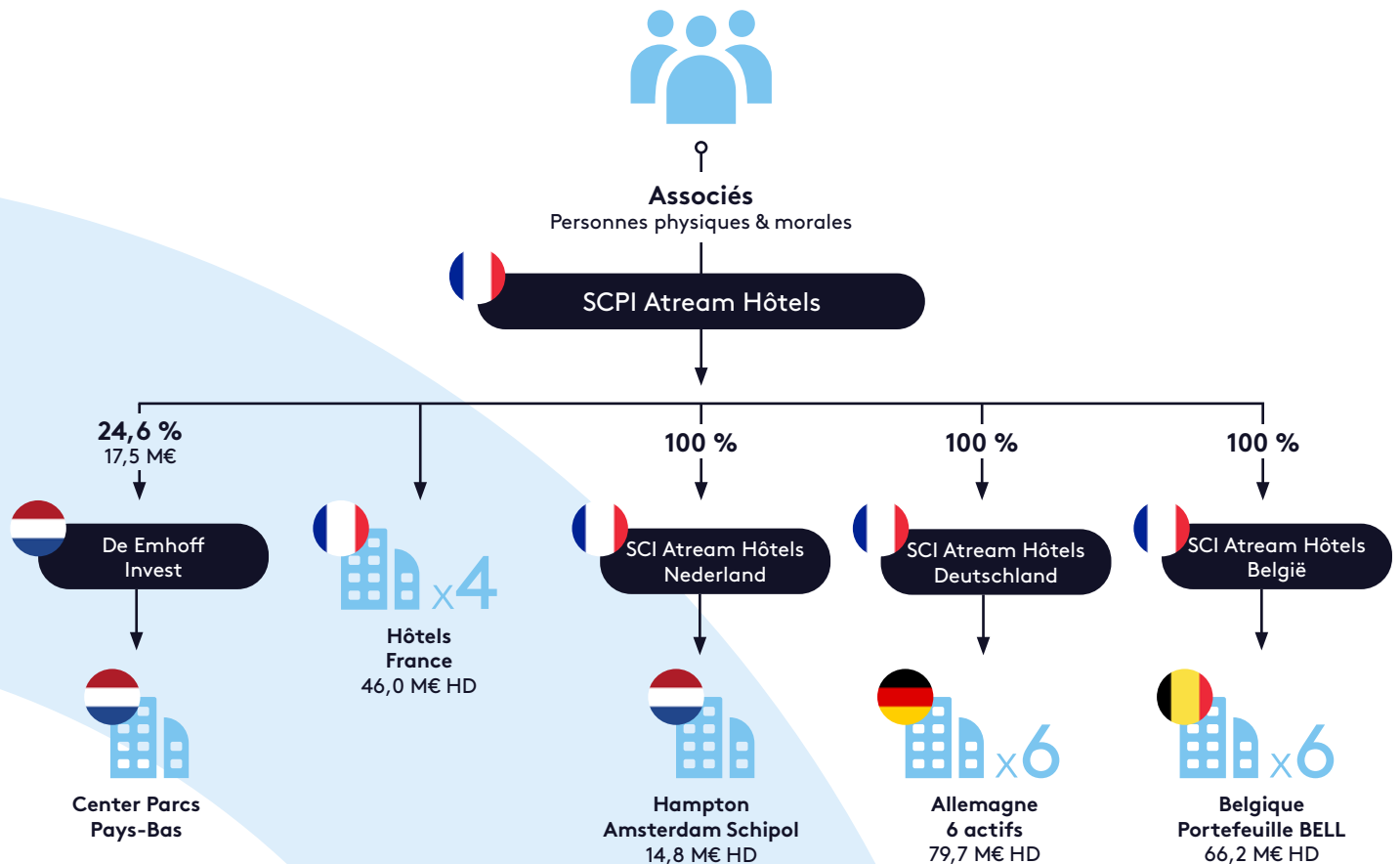
Pour rappel, à la suite de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions

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 quatre actifs directement (actifs situés en France) et 13 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 était entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.



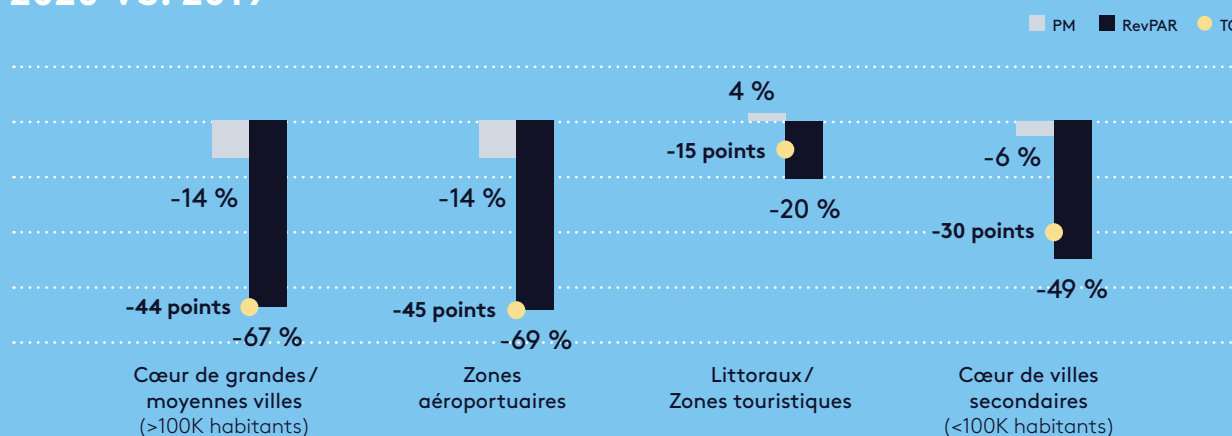
PERFORMANCES 2020 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

À l'image de l'industrie hôtelière, l'ensemble des actifs de la SCPI Atream Hôtels enregistrait en 2020 des performances en recul par rapport à l'année précédente. Ces variations ont été cependant nuancées selon les gammes et les territoires.

Les hôtels de la SCPI Atream Hôtels situés en cœur de grandes villes ou dans des zones d'aéroports ont souffert de l'absence de clientèle affaires. A contrario, les actifs

de la SCPI situés sur les littoraux (Mercure Niort, Center Parcs Nordseeküste, Hôtel de l'Estérel), ont bénéficié de l'attractivité de leur environnement et d'un marché intérieur dynamique leur ayant permis de réaliser une saison estivale satisfaisante, portée par des prix moyens stables voire supérieurs à 2019.

ÉVOLUTION DES PERFORMANCES HÔTELIÈRES PAR LOCALISATION 2020 VS. 2019



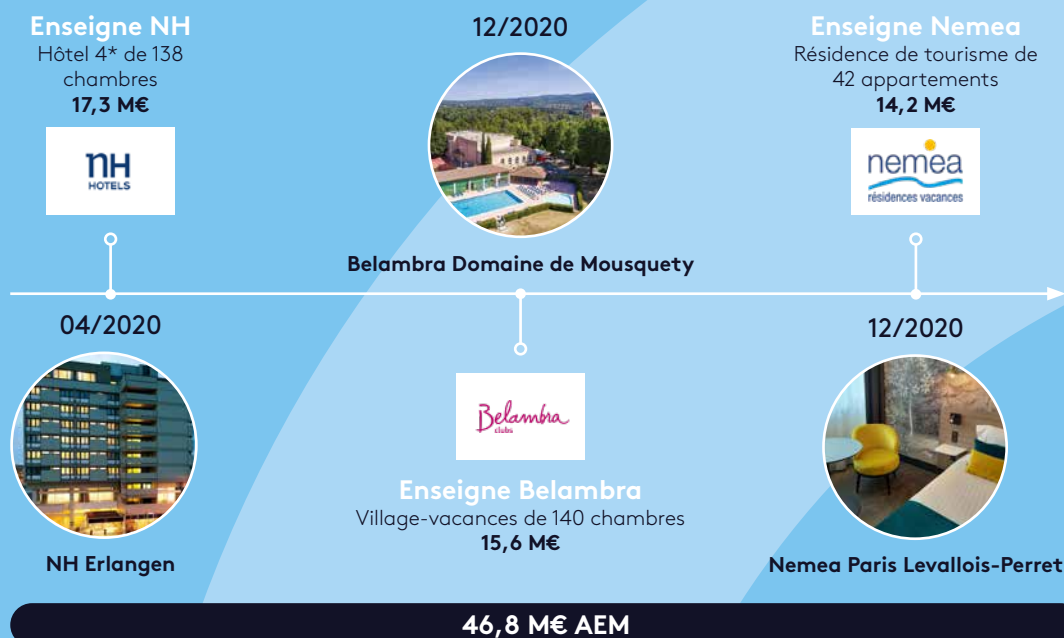
Source : Données opérationnelles transmises par les exploitants de la SCPI Atream Hôtels

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

La SCPI Atream Hôtels a acquis en 2020 trois actifs : un hôtel situé dans l'agglomération de Nuremberg/Erlangen

en Bavière, une résidence hôtelière à Levallois-Perret ainsi qu'un village vacances localisé dans le Vaucluse.



NH Erlangen ****



Acquisition

Réalisée en Avril 2020



15 ans

Durée de bail résiduelle ferme



5,20 %

Rendement AEM initial



Caractéristique de l'actif :

- Hôtel 4 étoiles entièrement rénové en 2016
- 138 chambres
- Locataire : NH Hotels Group



Localisation :

L'hôtel est situé en centre-ville d'Erlangen à seulement 800 m de la gare centrale qui connecte Erlangen à Fürth, Nuremberg et à l'aéroport de Nuremberg à environ 25 minutes et à moins de 2 km du principal campus Siemens.



Enseigne NH :

Le groupe NH Hotels Groupe regroupe aujourd'hui 380 hôtels dans 28 pays grâce aux marques NH Hotel, NH Collection et Nhow.



NH
HOTELS



Résidence Nemea Levallois-Perret ****



Acquisition

Réalisée en Décembre 2020



12 ans

Durée de bail ferme



4,41 %

Rendement AEM initial



Caractéristique de l'actif :

- Hôtel 4 étoiles livré en 2020
- 42 unités équipées de kitchenette
- Locataire : Groupe Nemea



Localisation :

Résidence hôtelière 4 étoiles située à Levallois-Perret offrant un accès direct au centre de Paris et à La Défense. Le bâtiment a été redéveloppé en une résidence hôtelière d'affaires de 42 unités.



Enseigne Nemea :

Le groupe Nemea est un groupe bordelais gérant plus de 70 résidences d'affaires mais aussi loisir et étudiant.



nemea
résidences vacances



Domaine de Mousquety



Acquisition

Réalisée en Décembre 2020



12 ans

Durée de bail ferme



5,52 %

Rendement AEM initial



Caractéristique de l'actif :

- Village-vacances de 160 logements
- Programme de rénovation et extension pour créer 30 logements additionnels
- Locataire : Groupe Belambra



Localisation :

Village-vacances de 190 logements (dont 160 existants) dans le Luberon situé à 30 min de la gare TGV d'Avignon et offrant un accès direct à la Sorgue.



Enseigne NH :

Le groupe Belambra est l'un des leaders français des villages-vacances avec près de 50 emplacements.



Belambra
clubs

Prises de participations :

Néant

Acquisitions en cours :

Néant

Arbitrages de l'exercice :

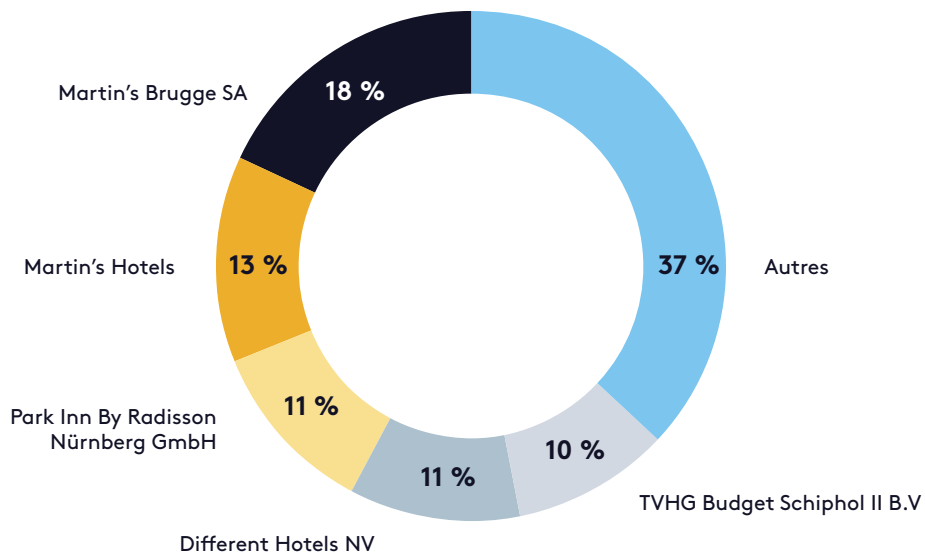
Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

GESTION DU PATRIMOINE

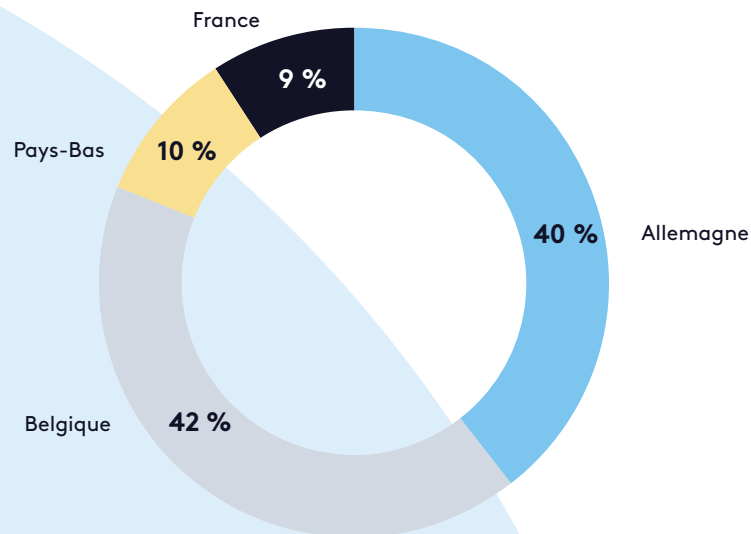
Loyers facturables :

Le montant des loyers facturables, directement et indirectement, par la SCPI Aream Hôtels en 2020 s'élève à 10 762 682 € HT. Les 5 principaux locataires représentent 63 % des loyers facturables (voir répartition ci-dessous).

Poids des 5 principaux locataires :

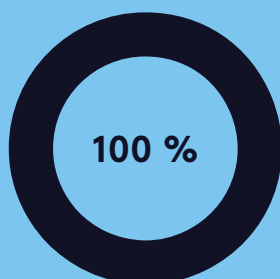


Répartition des loyers facturables 2020 par Pays :



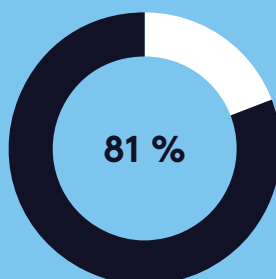
Situation locative 2020 :

Taux d'occupation physique
2020



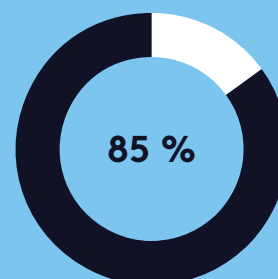
■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier
2020



■ Taux d'occupation financier
■ Franchises de loyer

Taux de recouvrement sur
loyers post-accords Covid
2020



■ Taux de recouvrement
■ Reports de loyers et créances locatives

Le taux d'occupation physique de la SCPI Atream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

Pour rappel, le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Le taux d'occupation financier moyen 2020 atteint 81 % en raison des mesures d'accompagnement accordées à plusieurs locataires dans le cadre de la crise de la Covid-19 venant s'ajouter à la franchise accordée au locataire du Martin's Hôtel de Bruges prenant fin à l'issue de l'année 2021.

Au 31 décembre 2020, la SCPI Atream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 7 399 447,37 € HT au titre de l'année 2020. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 85 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer), et à 70 % sur loyers contractuels.

En contrepartie des mesures d'accompagnement accordées, la durée de certains baux a été prolongée d'un à trois ans. De ce fait et à la suite de l'acquisition de trois nouveaux actifs en 2020, la durée résiduelle des baux de la SPCI Atream Hôtels est de 17 ans au 31 décembre 2020.

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 entretiens, 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.

En 2020, environ 38 000 € HT ont été engagés sur la SCPI Aream Hôtels au titre de travaux de gros entretien sur la provision de 94 000 € HT prévue au 31 décembre 2019.



Sur l'exercice, les travaux les plus significatifs ont concerné :

- Des réparations au niveau de la toiture de l'Hôtel de l'Estérel suite à des infiltrations,
- Le remplacement du sauna au Park Inn by Radisson Göttingen,
- Des réparations au niveau des systèmes de chauffage, climatisation et de ventilation au Park Inn by Radisson Nuremberg.

Au 31 décembre 2020, le plan de travaux des actifs détenus directement et indirectement est le suivant :

EN €	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PLAN GROS ENTRETIEN	119 465 €	156 810 €	158 151 €	158 473 €	160 006 €	752 905 €

● 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.

À titre d'illustration, le village-vacances Belambra « Domaine de Mousquety », acquis le 23 décembre 2020, fait l'objet d'un programme de travaux de rénovation, de montée en gamme du parc et de ses infrastructures (logements, restaurants, salles de spectacles ...) et de création de nouveaux logements.

Ces travaux ont été initiés en 2019 par le groupe Belambra et devraient être livrés début avril 2021 pour la réouverture du village-vacances. Ils vont notamment

permettre de répondre aux attentes de la clientèle, développer l'activité séminaire et permettre au village-vacances de l'Isle-sur-la-Sorgue de rejoindre l'offre 4/5* « Belambra Clubs Sélection ».

Un total de 4 767 K€ a été engagé par la SCPI Aream Hôtels pour la finalisation de ces travaux, qui interviendront courant 2021.

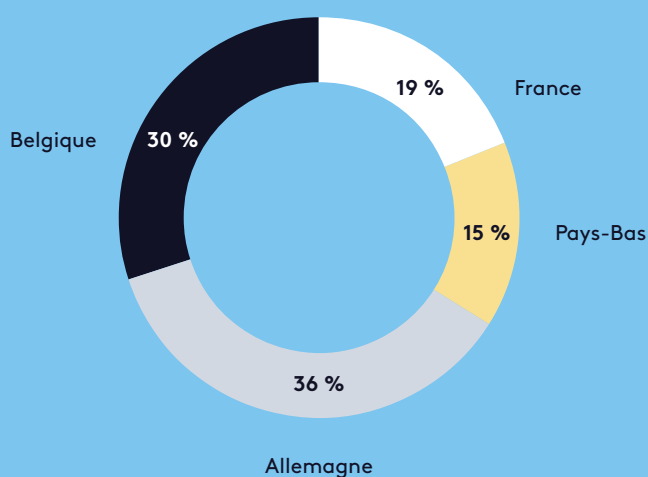
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Les acquisitions réalisées en 2020 ont permis au patrimoine de la SCPI Aream Hôtels d'évoluer vers une répartition géographique équilibrée, en ligne avec la stratégie de la SCPI visant à diversifier l'implantation des actifs investis sur ces quatre marchés européens. En lien avec la stratégie de diversification, elles ont également fait évoluer la composition du portefeuille en termes de typologie d'actifs avec l'intégration d'une résidence de

tourisme et d'un village-vacances, et permis de diversifier d'autant plus son exposition aux différentes enseignes hôtelières.

L'élargissement de la stratégie d'investissement va permettre de conforter la diversification des typologies d'actifs en patrimoine (hôtels, résidences de tourisme, villages-vacances, co-living, résidences senior...).

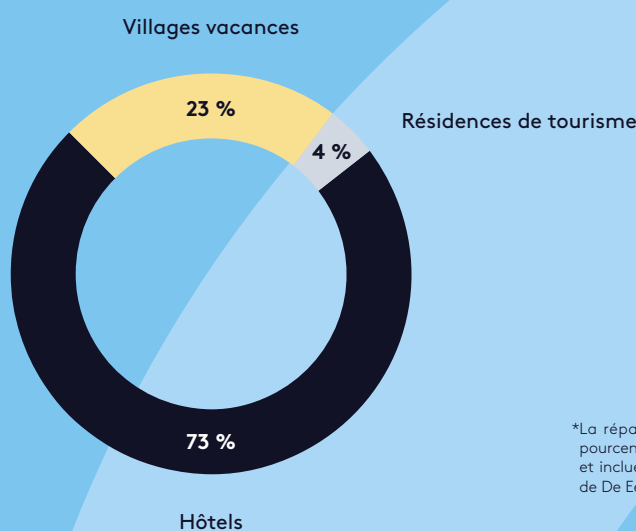
Répartition géographique au 31/12/2020 * :



*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)

PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

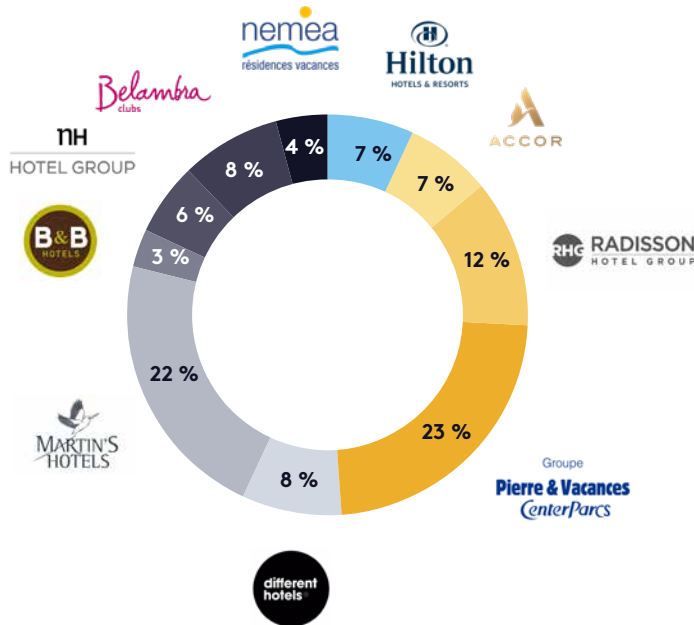
Répartition du poids locatif au 31/12/2020 *



*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)

PAR GROUPE HÔTELIER

Répartition du poids locatif au 31/12/2020 *



*Une contrepartie locative (groupes hôteliers locataires) ne devra pas, à terme, représenter plus de 20 % du montant total des loyers de la SCPI. L'exposition au groupe Martin's Hotels (26 % au 31/12/2020 vs. 30 % au 31/12/2019) sera réduite et ramenée en-dessous de ce seuil après réalisation de nouveaux investissements.

EXPERTISES *

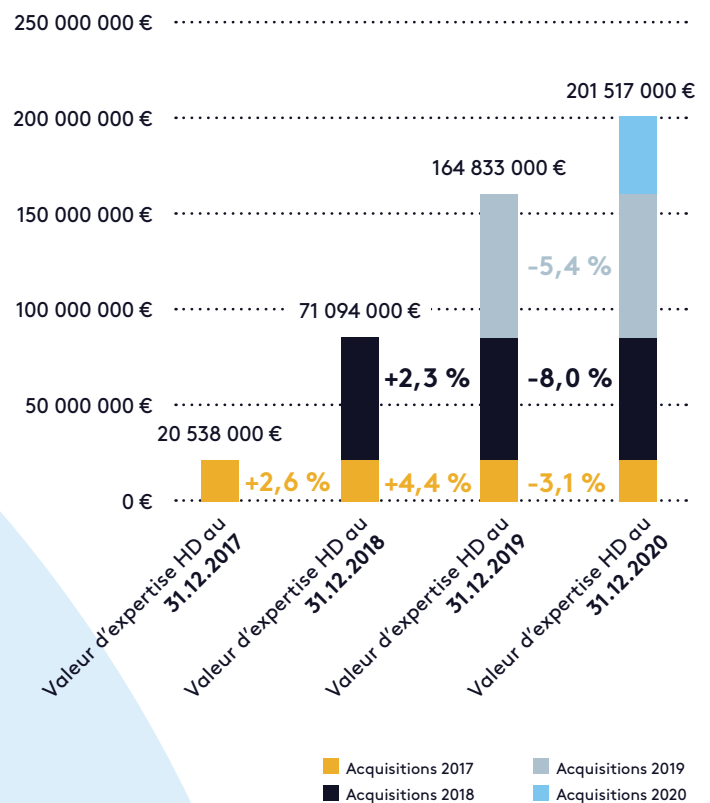
La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 14 septembre 2016, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

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 2020, 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 201 517 000 € hors droits, soit en recul de -1,1 % par rapport au prix d'acquisition hors droits (plan capex inclus) du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

La valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Aream Hôtels est en recul de -5,9 % à périmètre constant par rapport à sa valeur au 31 décembre 2019.

Évolution des valeurs d'expertise HD sur la période 2017- 2020



*hors participation 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 2020, la SCPI Atream Hôtels a souscrit à un nouvel emprunt bancaire avec la SOCFIM pour un montant total de de 4,2 M€ pour l'acquisition des murs de l'hôtels du Nemea situé à Levallois-Perret en France. Cet emprunt non amortissable a une durée initiale de 5 ans.



Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	CRD 31/12/2020	Type taux	Taux actuel
SCPI Atream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	08/06/2017	5 ans	08/06/2022	1,44 ans	7 500 000 €	7 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Atream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2020	5 ans	29/12/2025	5,00 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	2,01 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	2,93 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	6,28 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	5,45 ans	26 000 000 €	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
TOTAL 31/12/2020						4,28 ans	65 050 000 €	59 050 000 €		1,85 %

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 30,60 % 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 31,55 %.

VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

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) majoré de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR COMPTABLE (EN €)	31/12/2019	31/12/2020	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	149 739 720 €	189 004 750 €	39 265 030 €	26 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	7 184 665 €	10 591 580 €	3 406 915 €	47 %
VALEUR COMPTABLE	156 924 385 €	199 596 330 €	42 671 945 €	27 %
VALEUR COMPTABLE PAR PART	898,12 €	893,42 €	-4,70 €	-1 %

Valeur de réalisation :

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

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2019	31/12/2020	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	142 006 513 €	173 205 467 €	31 198 954 €	22 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	7 250 166 €	10 742 293 €	3 492 127 €	48 %
VALEUR DE RÉALISATION	149 256 679 €	183 947 759 €	34 691 080 €	23 %
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	854,24 €	823,38 €	-30,86 €	-3,6 %

Au 31 décembre 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Aream Hôtels atteint 823,38 €/part. Celle-ci est en retrait de -3,6 % par rapport au 31 décembre 2019.

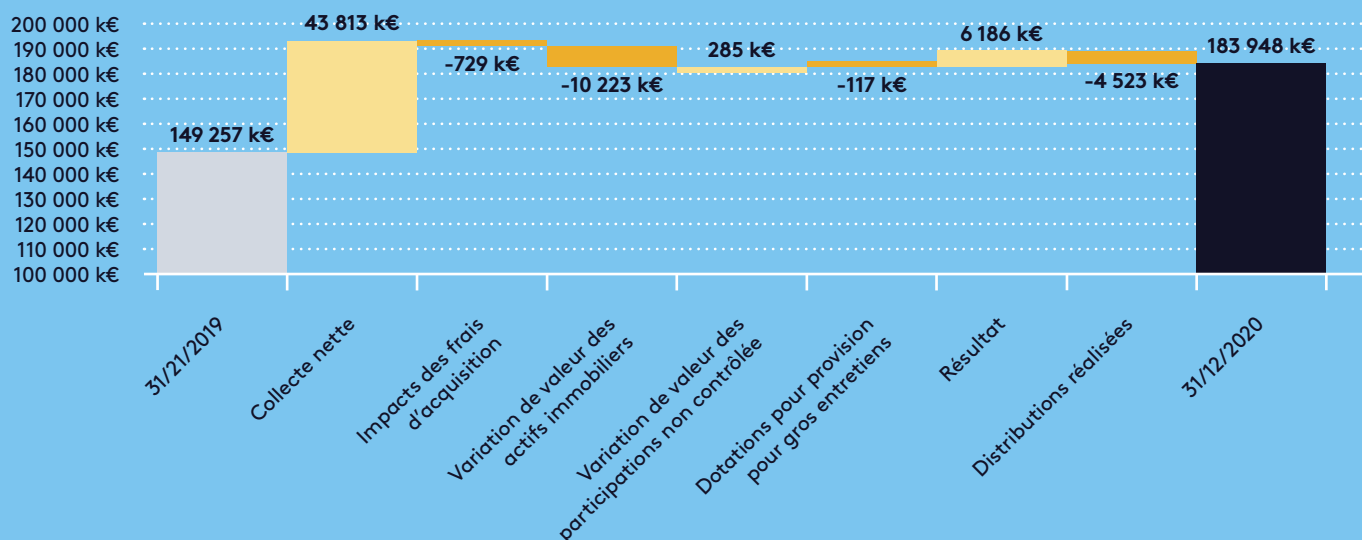
Cette légère baisse est principalement due à la baisse globale de la valeur des actifs immobiliers (valeurs d'expertise) de -5,2 % à périmètre constant (le périmètre

31/12/2019 représentant 90 % du périmètre 31/12/2020) et à l'effet des droits et frais d'acquisition supportés sur les acquisitions 2020 et non encore rattrapés par les valeurs d'expertise au 31/12/2020 de ces actifs.



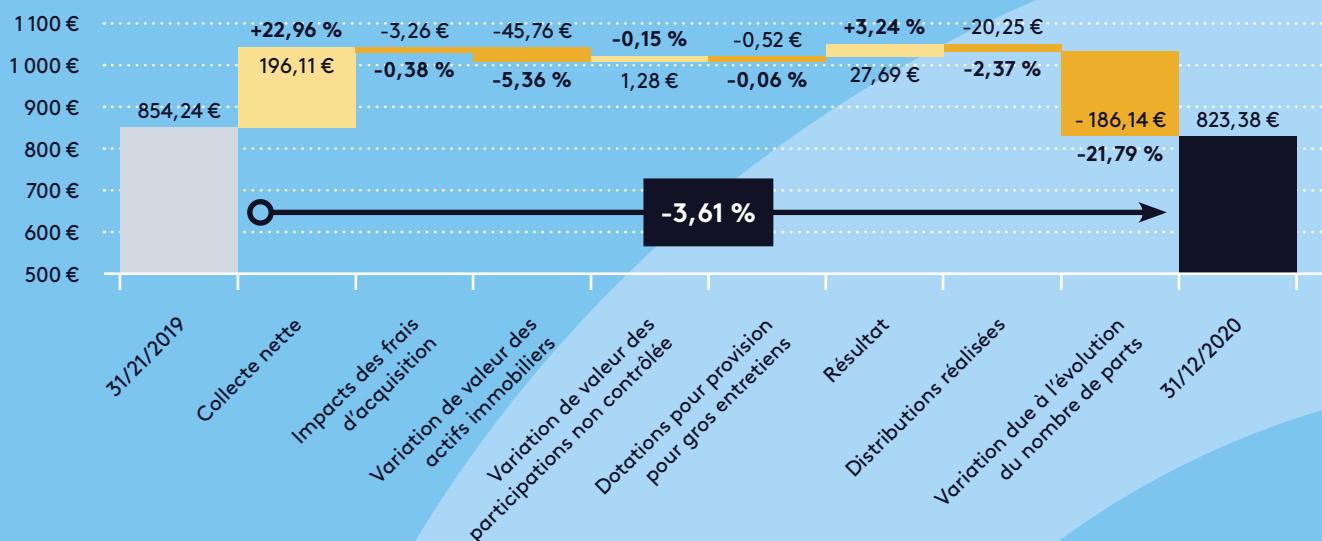
La décomposition de la variation de la Valeur de Réalisation sur l'exercice 2020 est la suivante :

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 :

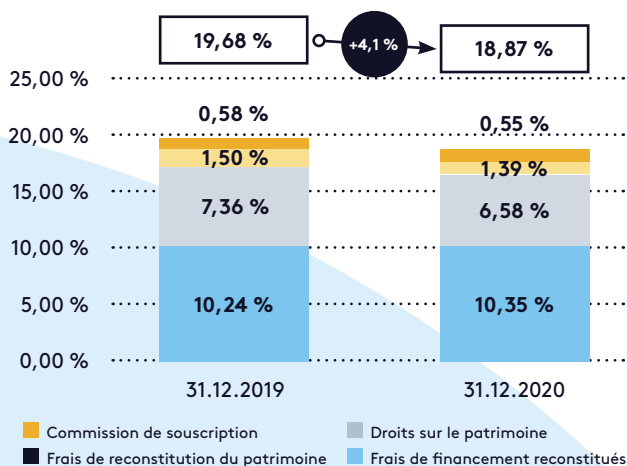
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31/12/2019	31/12/2020	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	149 256 679 €	183 947 759 €	34 691 080 €	23 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	15 969 618 €	17 325 183 €	1 355 565 €	8 %
Frais de mise en place des financements	1 051 956 €	1 190 203 €	138 247 €	13 %
Commission de souscription	18 475 362 €	22 495 905 €	4 020 544 €	22 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	184 753 615 €	224 959 051 €	40 205 436 €	22 %
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART	1 057,40 €	1 006,95 €	-50,45 €	-4,8 %

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 2020, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 006,95 €. Celle-ci est en baisse de -4,8 % par rapport au 31 décembre 2019. 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 2020, la proportion des frais d'acquisition est proportionnellement moins élevée de -0,81 point de pourcentage sur la valeur du patrimoine. Cette diminution est principalement due aux droits payés sur les acquisitions 2020 qui s'élèvent à 3,6 % (certaines opérations ayant été réalisées en droits réduits) en moyenne tandis que les droits payés sur le restant du portefeuille représentent en moyenne 7,4 %.

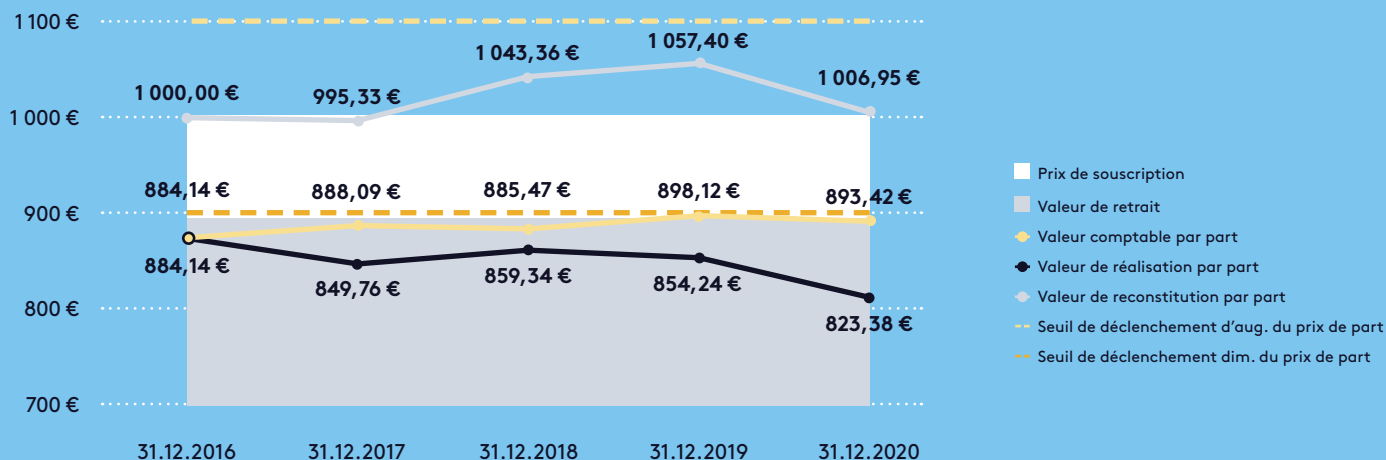
Prix de souscription :

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

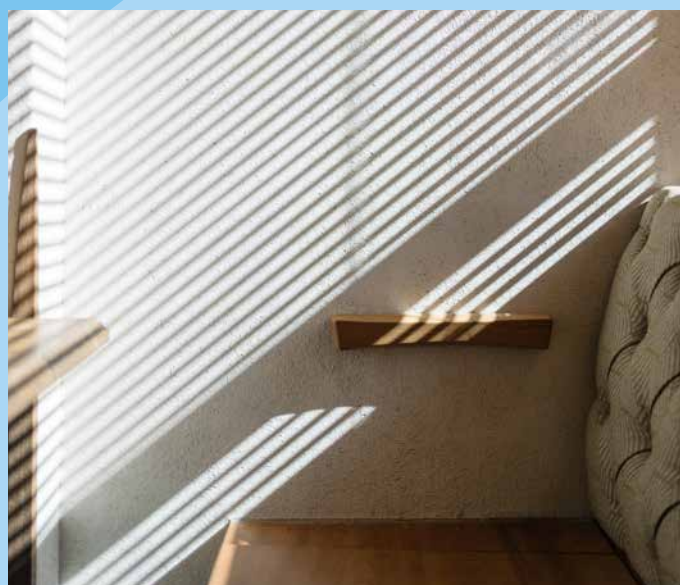
DVM :

La SCPI Atream Hôtels a distribué un dividende brut de 23,73 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 2,37 %.

DISTRIBUTIONS ANNUELLES	2017	2018	2019	2020
1 ^{er} trimestre	-	11,01 €	11,52 €	7,50 €
2 nd trimestre	-	11,01 €	12,00 €	3,75 €
3 ^{ème} trimestre	36,00 €	11,01 €	12,00 €	6,24 €
4 ^{ème} trimestre	12,00 €	12,93 €	12,00 €	6,24 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)	4,80 %	4,60 %	4,75 %	2,37 %

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.

À noter que, pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur l'année, 2,80 € sur les 23,73 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,2 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Atream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividendes versés.



DVM brut :

Le DVM « brut » 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) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Pour rappel, les revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés hors de France sont généralement imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés. Par conséquent, les dividendes versés par Atream Hôtels sont nets d'impôts étrangers (cf. article 5 de la note d'information).

Au cours de l'année 2020, 86 % des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère (30 % de source belge, 41 % de source allemande et 4 % de source néerlandaise). Le DVM 2020 de 2,37 % équivaut ainsi à un DVM « brut », i.e. le DVM avant imposition à l'étranger, de 2,64 %.

	2017	2018	2019	2020
DVM brut	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,64 %

DVP :

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

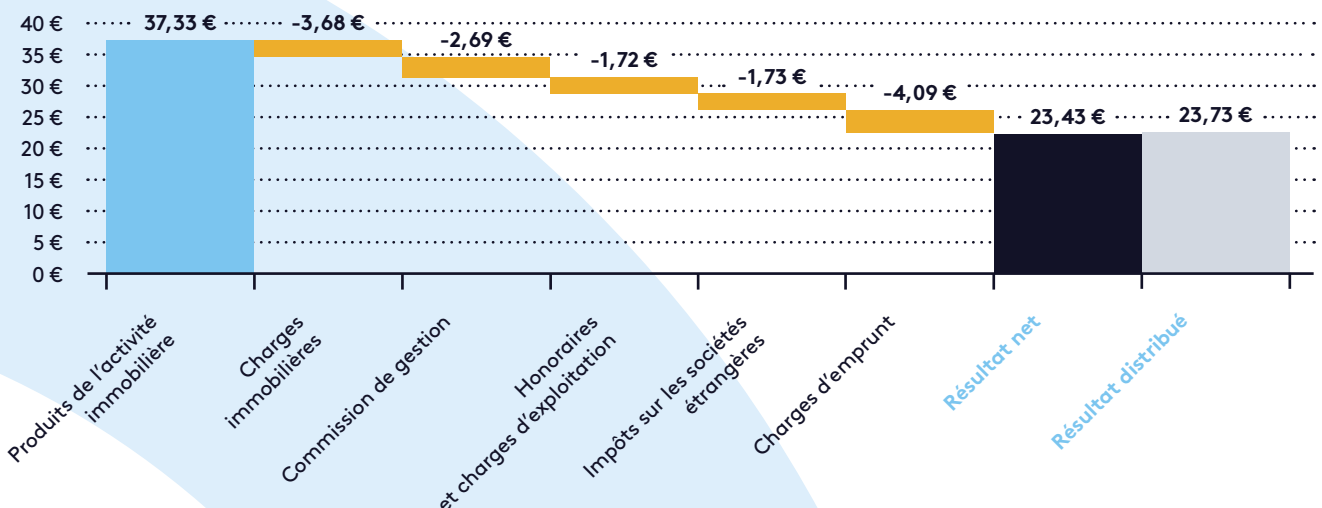
Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2020 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2020. Il est à noter que ce DVP est plus faible que le DVM étant

donné que la SCPI Atream Hôtels est encore en constitution et que les investissements réalisés au cours de l'exercice n'ont pas produit une année complète de revenus immobiliers.

RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat consolidé 2020 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :



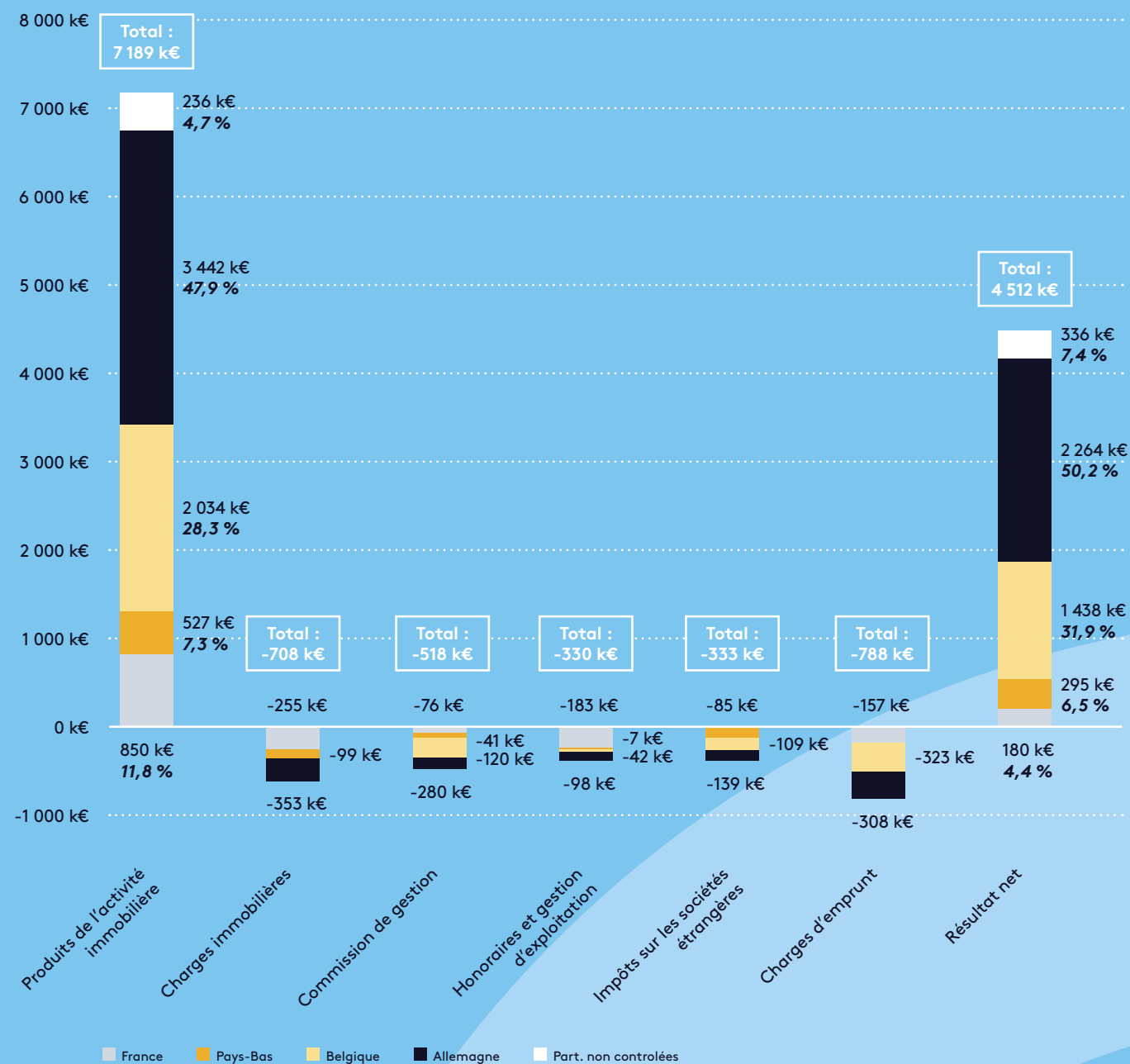
Le résultat 2020 atteint en moyenne 23,43 € par part en jouissance pour un résultat distribué de 23,73 €.

Décomposition du résultat 2020 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.

À noter, cette année les premiers revenus émanant de la participation De Eemhof Invest.

Répartition du résultat annuel consolidé par pays :



Sur l'exercice 2020, l'activité de la SCPI est principalement localisée en Allemagne (50 %) et en Belgique (32 %) tandis que les activités française et néerlandaise repré-

sentent seulement 11 % du résultat d'Atream Hôtels et que les revenus provenant des participations non contrôlées représentent 7 %.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	- €	-	31,05 €	30,51 %	15,60 €	28,61 %	11,51 €	19,06 %	4,04 €	6,68 %
Produits financiers liés aux participations	- €	-	50,55 €	49,66 %	31,71 €	58,16 %	43,44 €	71,97 %	21,03 €	34,83 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	-	20,18 €	19,83 %	7,21 €	13,22 %	5,42 €	8,97 %	1,47 €	2,43 %
TOTAL DES REVENUS	- €	-	101,78 €	100,00 %	54,52 €	100,00 %	60,37 €	100,00 %	26,53 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	- €	-	3,11 €	-	1,56 €	-	1,07 €	-	0,39 €	-
Autres frais de gestion	48,57 €	-	7,08 €	-	1,21 €	-	0,89 €	-	-4,91 €	-
Charges locatives non récupérées	- €	-	6,77 €	-	0,06 €	-	1,77 €	-	6,20 €	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	48,57 €	-	16,96 €	16,66 %	2,83 €	5,19 %	3,73 €	6,17 %	1,68 €	2,79 %
Charges financières	- €	-	11,61 €	-	4,28 €	-	1,85 €	-	0,81 €	-
Amortissement net	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-
Provisions nettes	- €	-	- €	-	1,29 €	-	0,34 €	-	0,61 €	-
Sous-total CHARGES INTERNES	- €	-	11,61 €	11,41 %	5,57 €	10,22 %	2,19 €	-	1,42 €	-
TOTAL DES CHARGES	48,57 €	-	28,57 €	28,07 %	8,40 €	15,41 %	5,92 €	9,81 %	3,10 €	5,14 %
RESULTAT COURANT	-48,57 €	-	73,21 €	71,93 %	46,11 €	84,57 %	54,45 €	90,19 %	23,43 €	38,81 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	-	-62,29 €	-	-46,58 €	-	-47,69 €	-78,99 %	-23,49 €	-38,91 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	-	62,29 €	-	46,58 €	-	47,69 €	78,99 %	23,49 €	38,91 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-48,57 €	-	10,92 €	10,73 %	-0,46 €	-0,84 %	6,76 €	11,20 %	-0,06 €	-0,10 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-48,57 €	-	8,48 €	8,33 %	1,00 €	1,83 %	7,19 €	11,92 %	3,09 €	5,11 %

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 23,43 € au 31 décembre 2020 contre 54,45 € au 31 décembre 2019 soit une baisse de 56,97 %.

EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Variation	
Sommes non investies à la clôture	- €	873 000 €	15 205 554 €	5 132 088 €	18 392 446 €	-	
Fonds collectés	970 000 €	32 277 000 €	28 492 000 €	112 986 000 €	49 020 000 €	-63 966 000 €	
Commission de souscription	-97 000 €	-3 227 700 €	-2 849 200 €	-11 298 600 €	-4 902 000 €	6 396 600 €	
Retraits de parts	- €	- €	- €	- €	-305 100 €	-305 100 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Acquisitions d'immeubles	- €	-14 716 746 €	-35 716 266 €	-70 927 042 €	-37 438 200 €	33 488 842 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	-17 500 000 €	- €	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 €	6 374 700 €	
<i>Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente</i>	-	49,2 %	87,4 %	82,8 %	60,2 %	-22,6 %	
<i>Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente (y/c promesses de vente et plan CAPEX en cours)</i>	-	75,3 %	87,4 %	93,7 %	67,8 %	-25,9 %	Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2020 de 67,8 %

À la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 67,8 % 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	31/12/2019			31/12/2020			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	11 299 600 €	- €	11 299 600 €	4 902 000 €	- €	4 902 000 €	-57 %	N/A	-57 %
Commission de gestion	90 188 €	523 160 €	613 348 €	75 566 €	602 599 €	678 165 €	-16 %	15 %	11 %
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	-
Rémunérations de la Société de Gestion	11 389 788 €	523 160 €	11 912 948 €	4 977 566 €	602 599 €	5 580 165 €	-56 %	15 %	-53 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	900 €	- €	900 €	1 129 161 €	-	1 129 161 €	125362 %	N/A	125362 %
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	900 €	- €	900 €	1 129 161 €	- €	1 129 161 €	125362 %	N/A	-100 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	17 814 €	- €	17 814 €	23 248 €	- €	23 248 €	31 %	N/A	31 %
Autres honoraires	33 781 €	53 024 €	86 805 €	71 821 €	118 264 €	190 085 €	113 %	123 %	119 %
Honoraires dépositaire	25 081 €	- €	25 081 €	52 782 €	- €	2 782 €	110 %	N/A	110 %
Honoraires expertise comptable	4 500 €	40 813 €	45 313 €	10 600 €	74 650 €	85 250 €	136 %	83 %	88 %
Honoraires d'expertise	2 400 €	11 011 €	13 411 €	- €	14 813 €	14 813 €	-100 %	35 %	10 %
Honoraires conseil juridique	1 800 €	1 200 €	3 000 €	8 439 €	28 801 €	37 240 €	369 %	2300 %	1141 %
Autres frais	28 356 €	12 980 €	41 336 €	26 964 €	77 446 €	104 410 €	-5 %	497 %	153 %
Frais bancaires	20 288 €	11 159 €	31 447 €	266 €	28 180 €	28 445 €	-99 %	153 %	-10 %
Frais caution bancaires	-	- €	- €	-	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Frais d'assemblée	568 €	- €	568 €	1 044 €	- €	1 044 €	84 %	N/A	84 %
Frais d'actes et contentieux	900 €	1 821 €	2 721 €	120 €	- €	120 €	-87 %	-100 %	-96 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	6 600 €	- €	6 600 €	25 534 €	- €	25 534 €	287 %	N/A	287 %
Divers	-	-	-	-	49 267 €	49 267 €	N/A	N/A	N/A
Frais généraux	79 951 €	66 004 €	145 955 €	122 033 €	195 710 €	317 743 €	53 %	197 %	118 %
TOTAL DES FRAIS	11 470 639 €	589 164 €	12 059 803 €	6 228 761 €	798 309 €	7 027 070 €	-46 %	35 %	-42 %



Les rémunérations versées par la SCPI Aream Hôtels à la Société de Gestion Aream 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 2020 :

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise	Revenus de source belge
Revenus bruts	762 305 €	3 707 144 €	564 899 €	2 154 098 €
Frais et charges	-180 696 €	-842 965 €	-247 225 €	-219 238 €
Intérêts des emprunts	-156 344 €	-537 891 €	-122 021 €	-579 141 €
REVENU NET	425 265 €	2 326 288 €	195 653 €	1 355 719 €

Personnes physiques :

Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2020, 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'Etat 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.

Personnes morales :

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) de la Société.

Au titre de l'année 2020, 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 Belgique,

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 2020, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 793 419 €.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2020 et d'impôt sur la fortune immobilière 2021 a été adressé à chacun des associés.

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

VALEUR IFI

(EN €)	01/01/2021
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	792,45 €
Valeur IFI - Non-résident	142,11 €

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 2019 :

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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées	-	-	-	8 471,72	8 471,72	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	-	-	0,07 %	0,07 %	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
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) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
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 31/12/2020 correspondent au complément de loyer facturé à l'immeuble Belambra acquis le 23/12/2020.

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 2020 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'Aream 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.

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

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 supports en charge de la direction relation investisseur, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable du Conformité (RCCI) et les Gérants.

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 50,42 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	TOTAL (€)
Personnel Aream	50,42 ETP	5 232 882,18	283 000,00	5 515 882,18

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 :

- Risque de perte en capital,
- Absence de garantie de revenus,

- Durée de placement recommandée de 10 ans,
- Frais de gestion annuels supportés,
- Liquidité non garantie,
- 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Aream, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société Aream 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.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Aream 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) et MARKER Management Consulting. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 6 rue de Téhéran, 75008 Paris et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 490 647 062. Durant l'année sous revue, Aream a recruté un RCCI dédié à cette fonction, afin de prendre le relai du Président d'Aream qui était en charge de cette fonction jusqu'en octobre 2020.

Ce dernier 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 Aream. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Aream afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

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. À 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.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- Identification des risques inhérents à l'activité ;
- Séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- Optimisation de la sécurité des opérations ;
- Couverture globale des procédures opérationnelles ;
- Suivi et contrôle des délégués.

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés, également, par le Cabinet MARKER Management Consulting, disposant d'une équipe différente.

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'Aream 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.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze 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.

À 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.

Ainsi, les candidats élus lors de cette Assemblée Générale sont les suivants :

- Jérôme BALLET
- Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie, repré-

- sentée 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 Alain COSTE
- Pierre CABROL
- MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par Virginie NORMAND
- Renaud JEZEZQUEL
- Alain GOSSELIN
- SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY

Lors du Conseil de Surveillance du 30 juin 2020, Monsieur Jérôme Ballet a été élu Président du Conseil de Surveillance.

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

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerce » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerce » 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 Atream Hôtels.

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerce 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 commerce, 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.

PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Afin de simplifier les modalités de vote et permettre au plus grand nombre d'associés de voter, la Société de Gestion propose de modifier l'article XXIII-4 des statuts afin d'introduire dans les statuts la possibilité de voter par voie électronique.

La Société de Gestion va également vous proposer le projet de fusion envisagé entre la Société et la SCPI Atream Hôtels. Ce projet fait l'objet d'un rapport spécial de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

L'engagement en faveur du développement durable

Dimension ancrée dans son plan stratégique long terme, Aream travaille activement à la mise en place d'une stratégie d'investissement et de gestion d'actifs soucieuse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), applicable à l'ensemble de ses fonds.

En ligne avec la stratégie d'investissement et de gestion de la SCPI Aream Hôtels depuis sa création fin 2016, les équipes d'Aream sont mobilisées et restent attentives à la performance ESG des bâtiments dès l'acquisition et tout au long de la gestion du patrimoine :

- En privilégiant des bâtiments récents ou rénovés, et donc plus performants, répondant aux attentes des locataires en matière de performance environnementale ;
- En effectuant des audits techniques en amont de l'acquisition permettant de définir les budgets travaux nécessaires sur chaque actif, budget qui sont intégrés dans des plans pluriannuels ;
- En sélectionnant des locataires impliqués, sensibles à cette dimension ESG et qui appliquent d'ores et déjà une politique de responsabilité sociétale d'entreprise notamment à travers l'engagement des marques hôtelières sous lesquelles ils exploitent leurs établissements ou via des labels environnementaux tels que le label Clef Verte ;
- En mettant en œuvre des pratiques de gestion vertueuses permettant d'améliorer la qualité des bâtiments dans le temps.

L'intégration des critères ESG dans la gestion quotidienne des actifs hôteliers est un élément clé dans cette recherche d'amélioration continue de la performance des actifs. L'exploitation d'un hôtel sous enseigne internationale est également gage d'une démarche responsable et consciente des enjeux ESG. S'ils ne sont pas déjà mobilisés au travers des différentes démarches créées par les groupes hôteliers (voir page suivante), les équipes d'Aream encouragent les locataires de la SCPI Aream Hôtels à labelliser leurs établissements pour faire évoluer et améliorer leurs pratiques.

Ainsi au 31 décembre 2020, 5 actifs sur 17 sont certifiés Clef Verte. Les actifs concernés par ce label étant les suivants :

- Park Inn by Radisson Nuremberg ;
- Pak Inn by Radisson Gottingen ;
- Hôtel de l'Estérel (Pierre & Vacances) ;
- Martin's Klooster Louvain.





HILTON BY HAMPTON AMSTERDAM SCHIPHOL

Dans le cadre de son programme dédié à la planète Hilton Worldwide Group s'engage à réduire de moitié son empreinte environnementale.

Cet engagement est global et implique tous les acteurs de l'industrie hôtelière clients, fournisseurs et collaborateurs. D'ici 2030, le groupe entend réduire ses émissions de CO2 de 61 % et sa consommation d'eau de 50 %.



MERCURE NIORT & IBIS STYLES FRANCFORT OFFENBACH

Dans le cadre du programme Planet 21, Accor Hotels affiche des objectifs environnementaux autour de 4 axes :

- Agir auprès de ses collaborateurs ;
- Impliquer ses clients ;
- Co-innover avec ses partenaires ;
- Agir avec les communautés locales.

Par exemple, dans tous les hôtels du groupe les clients sont invités à réutiliser leurs serviettes de toilette. Les économies d'eau et d'énergie financent la plantation d'arbres.



PARK INN BY RADISSON NUREMBERG & PARK INN BY RADISSON GÖTTINGEN

Radisson Hotel Group, dans une démarche d'entreprise responsable, crée les programmes « think » :

- Planet : dans tous les établissements du groupe Radisson s'engage sur la réduction des émissions de CO2, la réduction des consommations d'eau, la minimisation du gaspillage alimentaire et l'utilisation de produits écoresponsables.
- Together : Radisson s'engage auprès de nombreuses associations caritatives dans la lutte pour les Droits de l'Homme à travers le monde.



CENTER PARCS NORDSEEKÜSTE & HÔTEL DE L'ESTEREL

Avec « faisons plus ensemble » le groupe Pierre et Vacances travaille sur deux axes majeurs :

- L'environnement avec des actions quotidiennes : tri des déchets, utilisation de produits d'entretien éco-labellisés. Le groupe lutte pour la préservation de l'environnement écologique.
- Le territoire : les résidences participent à la vie locale, les équipes partagent avec les clients le meilleur des régions et incitent donc la clientèle à explorer les sites naturels situés aux portes des résidences.



B&B STUTTGART AIRPORT MESSE

B&B Hotels se positionne comme une entreprise durable. A travers plusieurs actions, le groupe s'engage à réduire son impact sur l'environnement :

- Avec Plastic Free, le groupe a pour vocation d'éliminer 100 % du plastique dans ses chambres et ainsi économiser jusqu'à 24 000 kg de plastique par an ;
- Avec Be Eco, le groupe permet aux clients de refuser de faire nettoyer leurs chambres pour contribution à la protection de l'environnement, en échange d'un petit déjeuner gratuit ou d'une réduction de 4 € sur la note de la chambre.



NH ERLANGEN

NH Hotels Group s'engage à offrir des services hôteliers durables et performants à ses clients, partenaires et employés. Le groupe a pour ambition de créer des expériences uniques, éthiques et responsable pour contribuer au développement des communautés locales et pour prendre soin de l'environnement.

Grâce aux efforts menés depuis 2008, l'empreinte carbone des hôtels a été réduite de 70 %, accompagnée d'une réduction de 28 % des coûts en énergie et de 30 % en eau.



MARTIN'S HOTELS BRUGES & MARTIN'S HOTELS LOUVAIN

Avec son projet de développement durable « Tomorrow needs Today », le groupe Martin's Hotel structure l'ensemble de ses actions autour de 3 axes :

- La planète et la protection de l'environnement en privilégiant le commerce équitable ;
- Le mécénat et les actions sociales humanitaires ;
- Le bien-être de ses clients via la conservation et l'entretien du patrimoine ;
- Le bien-être de son personnel en mettant par exemple des bornes de recharge électrique à leur disposition.



La démarche d'Aream s'inscrit également dans l'application du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1er octobre 2019) fixant des objectifs de réduction de la consommation d'énergie dès 2030 pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m², comprenant notamment les hébergements touristiques détenus par la SCPI Aream Hôtels en France.

Aream renforce son engagement en 2021 et initie une démarche pour obtenir le label Investissement Socialement Responsable (ISR) en Immobilier pour la SCPI Aream Hôtels. Ce label d'État spécifique au secteur immobilier, lancé fin 2020, permet d'identifier, parmi l'ensemble des fonds immobiliers, ceux intégrant la prise en compte des critères ESG en complément de la performance financière dans leur processus d'investissement et de gestion des actifs.

À ce titre, Aream, accompagnée par la société Ethiket, définira une grille de notation extra-financière tenant compte des critères ESG. Celle-ci sera ensuite intégrée aux processus d'investissement et pratiques de gestion afin d'améliorer la performance des actifs dans le temps à travers la mise en place de plan d'actions pour chaque actif.

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 2020, 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 49 020 000 € sur l'année 2020, correspondant à 49 020 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative :

En date du 29 avril 2020, la SCPI a acquis des murs de l'hôtel NH Erlangen situé en Allemagne pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17,3 M€, soit un rendement immobilier initial de 5,20 %.

Le 23 décembre, la SCPI Aream Hôtels a acquis le village-vacances « Domaine de Mousquety » à Isle-sur-La-Sorgue pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 15,6 M€, soit un rendement immobilier initial de 5,52 %. Ce site de 14ha situé au bord de la Sorgue et à 30 min à pied de la gare d'Avignon est exploité par le groupe Belambra, l'un des leaders français des villages-vacances. Le programme de rénovation en cours de finalisation permettra la création de nouveaux logements.

Le 29 décembre, la SCPI Aream Hôtels a acquis la résidence Nemea située au cœur de Levallois-Perret pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 14,2 M€, soit un rendement immobilier initial de 4,41 %. Cette résidence hôtelière de 42 appartements bénéficie d'un emplacement privilégié dans un immeuble restructuré, proche de nombreux bureaux et transports en commun.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI pour accroître son patrimoine.

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 4 511 482,36 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition des huit ensembles immobiliers de murs d'hôtels et la prise de participation dans une société. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2020 à hauteur de 23,73 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 2,37 % et un DVM brut équivalent à 2,64 %.

Élargissement de la stratégie d'investissement :

Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 17 décembre 2020 et a approuvé l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI proposé par la Société de Gestion. Cette stratégie complémentaire vise l'acquisition d'actifs d'hôtellerie de plein air, de résidences étudiantes et de co-living, d'auberges de jeunesse et de résidences séniors non médicalisées. Cette stratégie traduit une vision long terme du sous-jacent ; elle permettra d'assurer pour l'avenir un rythme d'investissement soutenu, une résilience sur les rendements et d'offrir des éléments de sécurisation complémentaire pour les souscripteurs.

Perspectives 2021 :

Dans un contexte sanitaire encore incertain, l'année 2021 sera consacrée au déploiement de la nouvelle stratégie d'investissement approuvée lors de l'Assemblée Générale du 17 décembre 2020.

Notamment, le premier semestre 2021 sera consacré à la fusion de la SCPI Atream Hôtels et de la SCPI Pierre Altitude. Cette fusion permettra de conforter la SCPI Atream Hôtels dans son ouverture de la stratégie d'investissement et au recentrage de son patrimoine sur le tourisme de loisirs.

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 résolutions 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,

Le Président du Conseil de Surveillance,

M. Jérôme BALLETT



mazars

SCPI ATREAM HOTELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020

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 2020, 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^{er} janvier 2020 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 financiers contrôlés et des comptes courants 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

2021.05.12

 17:23:21
+02'00'

Gilles MAGNAN

mazars

SCPI ATREAM HOTELS

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020

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 2020, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 4 902 000,00 €, 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 souscription d'un montant de 75 566,48 €.

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 Hôtels 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 2020.

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 2020.

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^{er} 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 2020.

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

2021.05.12
17:24:45
+02'00'

Gilles MAGNAN

Comptes Annuels au 31 decembre 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

EN €	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	12 766 836	13 180 000	42 260 557	42 715 721
Terrains et constructions locatives	12 766 836	13 180 000	40 952 822	42 715 721
Immobilisations en cours	0	0	1 307 735	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-116 592	0	-233 368	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-116 592	0	-233 368	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	78 995 016	72 800 533	129 244 193	114 656 654
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	7 091 947	6 683 222	16 892 250	16 040 828
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	29 793 241	28 423 664	64 242 131	58 322 583
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	42 109 828	37 693 647	48 109 812	40 293 243
Titres financiers non contrôlés	17 500 000	15 548 111	17 500 000	15 833 091
Immobilisations financières contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	15 548 111	17 500 000	15 833 091
TOTAL I (Placements immobiliers)	109 145 260	101 528 645	188 771 382	173 205 467
Immobilisations financières	40 477 868	40 477 868	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	40 477 868	40 477 868	0	0
TOTAL II (Immobilisations financières)	40 477 868	40 477 868	0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Créances	4 743 400	4 743 400	7 580 351	7 580 351
Locataires et comptes rattachés	6 746	6 746	113 653	113 653
Autres créances	4 736 653	4 736 653	7 466 698	7 466 698
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	13 879 723	13 879 723	17 595 941	17 595 941
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	13 879 723	13 879 723	17 595 941	17 595 941
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	18 623 123	18 623 123	25 176 292	25 176 292
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	-11 372 957	-11 372 957	-14 438 590	-14 438 590
Dettes financières	-7 642 125	-7 642 125	-12 094 349	-12 094 349
Dettes d'exploitation	-2 216 596	-2 216 596	-965 701	-965 701
Dettes diverses	-1 514 236	-1 514 236	-1 378 541	-1 378 541
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-11 372 957	-11 372 957	-14 438 590	-14 438 590
Comptes de régularisation actif et passif	51 090	0	87 246	4 591
Charges constatées d'avance	0	0	4 591	4 591
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	51 090	0	82 655	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	51 090	0	87 246	4 591
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	156 924 385		199 596 330	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		149 256 679		183 947 759

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

EN €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	139 780 000	-	38 944 800	178 724 800
Capital en cours de souscription	0	-	-	0
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	34 945 000	-	9 770 100	44 715 100
Primes d'émission en cours de souscription	0	-	-	0
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 407 048	-	-6 031 161	-24 438 209
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0	-	-	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0	-	-	0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0	-	-	0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0	-	-	0
Réserves	0	-	-	0
Report à nouveau	36 411	570 021	-	606 433
Résultat de l'exercice 2019	4 589 656	-4 589 656	0	0
Acomptes sur distribution	-4 019 635	4 019 635	-4 523 275	-4 523 275
Résultat de l'exercice 2020	0	0	4 511 481	4 511 481
TOTAL GENERAL	156 924 385	0	42 671 945	199 596 330

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2019	31/12/2020	Variations annuelles	
Produits immobiliers (I)	4 632 142	4 900 031	267 889	6 %
Loyers	901 882	777 148	-124 735	-14 %
Charges facturées	68 139	73 228	5 089	7 %
Produits des participations contrôlées	3 662 120	4 049 655	387 535	11 %
Charges de l'activité immobilière (II)	-178 375	-1 384 291	-1 205 916	676%
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 453 767	3 515 739	-938 027	-21 %
Produits d'exploitation (I)	11 299 500	6 031 164	-5 268 336	-47 %
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	11 299 500	6 031 161	1 233 239	26 %
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	3	0	12 %
Charges d'exploitation (II)	-11 463 899	-5 160 972	6 302 926	-55 %
Commissions de la Société de gestion	-90 188	-75 566	23 271	44 %
Honoraires	-22 314	-33 848	9 625	40 %
Frais d'assemblée et de conseils	-7 168	-6 964	2 614	60 %
Services bancaires	-20 289	-20 062	6 894	52 %
Cotisations et contributions	-25 081	-77 501	34 956	82 %
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0	0	N/A
Provisions pour créances douteuses	0	0	0	N/A
Autres provisions d'exploitation	0	0	0	N/A
Autres charges	-11 298 858	-4 947 031	91 596	2 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTREQUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-164 399	870 192	1 034 590	-629 %
Produits financiers (I)	456 556	282 293	-174 263	-38 %
Dividendes des participations non contrôlées	0	0	0	N/A
Produits d'intérêts des comptes courants	456 556	282 293	0	0 %
Autres produits financiers	0	0	0	N/A
Reprises de provisions sur charges financières	0	0	0	N/A
Charges financières (II)	-156 268	-156 743	-474	0 %
Charges d'intérêts des emprunts	-156 268	-156 743	39 542	34 %
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0	0	N/A
Autres charges financières	0	0	0	N/A
Dépréciations	0	0	0	N/A
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	300 288	125 550	-174 738	-58 %
Produits exceptionnels (I)	0	0	0	N/A
Charges exceptionnelles (II)	0	0	0	N/A
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0	0	N/A
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 589 656	4 511 481	-78 175	-2 %

FAITS SIGNIFICATIFS 2020

Acquisitions :

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition d'un actif en Allemagne et de deux actifs en France.

48 M€ de souscriptions ont été enregistrés sur l'année portant la capitalisation de la SCPI à 223,5 M€.

Fort de cette collecte, à la fin du mois d'avril 2020, la SCPI a acquis des murs de l'hôtel NH Erlangen situé en Allemagne pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17,3 M€, soit un rendement immobilier initial de 5,20 %.

Le 23 décembre, la SCPI Atream Hôtels a acquis le village-vacances « Domaine de Mousquet » à l'Isle-sur-La-Sorgue. Ce site de 14 ha situé au bord de la Sorgue et à 30 min à pied de la gare d'Avignon est exploité par le Groupe Belambra, l'un des leaders français des villages-vacances. Le programme de rénovation en cours de finalisation permettra la création de nouveaux logements.

Le 29 décembre, la SCPI Atream Hôtels a acquis la résidence Nemea située au cœur de Levallois-Perret pour un montant acte en main de 14,2 M€. Cette résidence hôtelière de 42 appartements bénéficie d'un emplacement privilégié dans un immeuble restructuré, proche de nombreux bureaux et transports en commun.

Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée à la Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le

15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus de la Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

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.

Changement de la stratégie de la SCPI Atream Hôtels :

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la fin de l'année 2020 a approuvé l'élargissement de la stratégie d'investissement aux actifs d'hôtellerie de plein air, aux résidences étudiantes, au co-living, aux auberges de jeunesse et aux résidences seniors non médicalisées. L'élargissement de ces catégories d'actifs permettra d'assurer pour l'avenir un rythme d'investissement soutenu, une résilience sur les rendements et d'offrir des éléments de sécurisation complémentaire pour les souscripteurs.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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.

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 2019 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 1^{er} 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 entretiens 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 reprises 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 rendus 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.

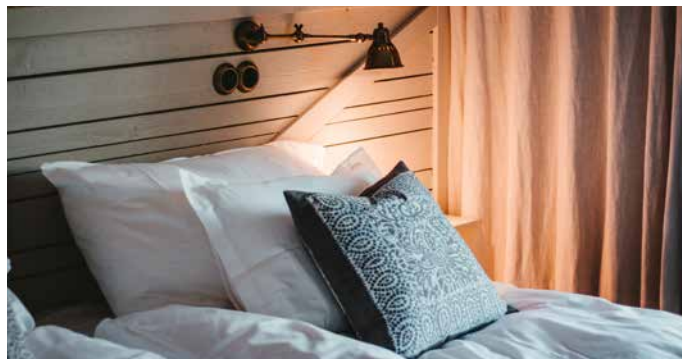


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	12 766 835,88	13 180 000,00	40 952 821,88	42 715 721,00
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	12 766 835,88	13 180 000,00	40 952 821,88	42 715 721,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	1 307 735,29	0,00
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	-	-	1 307 735,29	-
Participations financières	136 972 884,35	128 826 512,69	146 744 193,04	130 489 745,65
SCI AH Nederland	7 091 947,00	6 683 221,85	16 892 249,62	16 040 827,90
SCI AH Deutschland	29 793 241,00	28 423 664,45	64 242 131,00	58 322 583,29
SCI AH België	42 109 828,20	37 693 647,12	48 109 812,42	40 293 242,97
De Eemhof BV	17 500 000,00	15 548 111,12	17 500 000,00	15 833 091,48
Avances en compte courants d'associés avec les filiales	40 477 868,15	40 477 868,15	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	149 739 720,23	142 006 512,69	189 004 750,21	173 205 466,65

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m ²)	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	4 366 m ²	99	21/07/2017	100,00 %	6 290 000 €	42 412 €	0 €
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	3 353 m ²	64	01/10/2018	100,00 %	6 142 586 €	144 718 €	0 €
Nemea Levallois	-	Résidence de tourisme	1 417 m ²	42	29/12/2020	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €	0 €
Belambra Isle-sur-La-Sorgue	-	Village de vacances	11 232 m ²	160	23/12/2020	100,00 %	16 400 121 €	57 500 €	0 €
Sous-total détention directe			20 368 m²	365	-	-	43 003 138 €	271 064 €	- €
SCI Aream Hôtels Nederland - Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel de tourisme	5 270 m ²	181	09/06/2017	99,94 %	15 661 500 €	132 834 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Ibis Styles Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m ²	131	05/01/2018	99,99 %	10 578 800 €	352 148 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel de tourisme	4 445 m ²	114	28/07/2018	99,99 %	9 030 000 €	110 251 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Nuremberg	Sanstrasse 2-8, 90443 Nuremberg	Hôtel de tourisme	7 221 m ²	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 ²	199	14/06/2019	99,99 %	31 795 500 €	134 533 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouws- traat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m ²	103	14/06/2019	99,99 %	23 397 000 €	98 998 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Carbon Hotel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	5 715 m ²	60	14/06/2019	99,99 %	7 205 000 €	30 486 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Ecu Hotel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	1 960 m ²	51	14/06/2019	99,99 %	2 931 500 €	12 404 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Eburon Hotel Tongres	De Schier- velstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m ²	52	14/06/2019	99,99 %	5 225 000 €	22 108 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Eurotel Hotel Lanaken	Koning Al- bertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel de tourisme	4 779 m ²	79	14/06/2019	99,99 %	2 310 000 €	9 774 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Center Parcs Nordseekuste	Nordseeallee 36, Tossen	Village de vacances	12 370 m ²	78	10/10/2019	99,99 %	11 837 700 €	330 241 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel de tourisme	3 190 m ²	101	19/12/2019	99,99 %	10 606 050 €	142 170 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - NH Erlangen	Beethovens- traße 3, 91052 Erlangen, Allemagne	Hôtel de tourisme	6 821 m ²	138	29/04/2020	99,99 %	16 775 000 €	208 714 €	0 €
Sous-total détention indirecte contrôlées			74 296 m²	1435			171 675 550 €	1 728 419 €	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 €
TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTRÔLÉE			94 664 m²	1 800			214 678 688 €	1 999 483 €	0 €

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	1616	99,94 %	-165 171,94 €	236 496,82 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	11551	99,99 %	-1 144 881,02 €	2 074 736,92 €
SCI Aream Hôtels België	SCI	21 138 528	100,00 %	-666 537,41 €	1 402 515,90 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001	24,59 %	-6 977 718,00 €	336 035,40 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

EN €	2019	2020
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	11 813 662	12 766 836
Travaux Pierre & Vacances Esterel	722 467	-
Travaux hall mercure Niort	230 707	-
Acquisition Nemea Levallois Perret	-	13 875 000
Acquisition Belambra L'Isle-sur-La-Sorgue	-	14 310 986
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	12 766 836	40 952 822
Immobilisations en cours au début de l'exercice	217 500	0
Travaux Pierre & Vacances Esterel	435 000	-
Livraison travaux Pierre & Vacances Esterel	-652 500	-
Travaux extension Belambra l'Isle-sur-La-Sorgue	-	1 307 735
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	0	1 307 735
Participations financières au début de l'exercice	14 808 448	96 495 016
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Deutschland	22 076 740	-
Création et augmentation de capital SCI Aream Hôtels België	42 109 828	-
Prise de participation dans EEMHOF INVEST BV	17 500 000	-
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
Participations financières à la fin de l'exercice	96 495 016	146 744 193
Avances en compte courant au début de l'exercice	31 965 891	40 477 868
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland	64 012	-
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	2 343 463	-
Compte courant SCI Aream Hôtels België	6 104 503	-
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
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	40 477 868	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	149 739 720	189 004 750

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des créances (en €)	31/12/2019	31/12/2020
Créances locataires	-	25 779,90
Factures à établir locataires	6 746,19	87 873,47
Créances douteuses	-	-
Sous-total des créances locataires	6 746,19	113 653,37
État et autres collectivités	3 462 911,23	6 194 981,40
Autres débiteurs	1 273 742,23	1 270 397,26
Fournisseurs d'immobilisations	-	1 318,89
Charges constatées d'avance	-	4 591,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	82 655,20
Sous-total des autres créances	4 736 653,46	7 553 943,88
TOTAL DES CRÉANCES	4 743 399,65	7 667 597,25

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions (en €)	31/12/2019	Dotation	Reprise	31/12/2020
Amortissements				
Sous-total des amortissements				
Provisions pour gros entretiens	116 592,00	116 776,00	-	233 368,00
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	116 592,00	116 776,00	0,00	233 368,00
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	116 592,00	116 776,00	0,00	233 368,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des dettes (en €)	31/12/2019	31/12/2020
Emprunts	7 500 000,00	11 700 000,00
Concours bancaires courants	25 875,00	26 274,00
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	7 525 875,00	11 726 274,00
Locataires créditeurs	-	-
Dépôts de garantie reçus	116 250,00	368 074,58
Fournisseurs et comptes rattachés	1 700 645,11	330 437,83
État et autres collectivités	105,21	86 431,20
Autres créditeurs	2 030 081,28	1 927 372,35
Produits constatés d'avance	-	-
Sous-total des autres dettes	3 847 081,60	2 712 315,96
TOTAL DES DETTES	11 372 956,60	14 438 589,96

CAPITAUX PROPRES

Le solde du résultat 2019 non distribué a été affecté en totalité au report à nouveau pour 570 021,49 € portant le solde du report à nouveau à 606 432,93 €, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des trois comptes courants consentis aux SCI Aream Hôtels Nederland, SCI Aream Hôtels Deutschland et SCI Aream Hôtels België pour +282 292,76 € et des intérêts d'emprunt (cf. ci-avant) pour -156 742,71 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

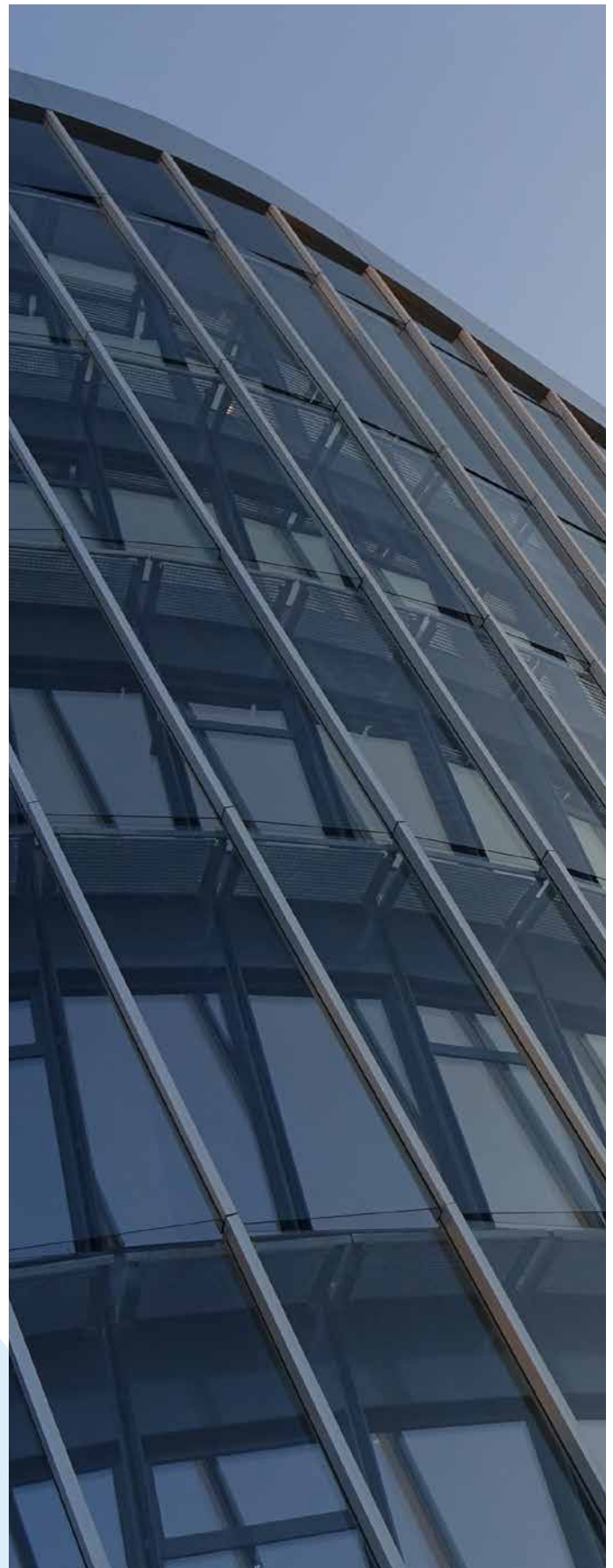
Néant

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

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

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. 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 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.



États financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2020

BILAN - SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

ACTIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)	-	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Recherche et développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, droits similaires	-	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Terrains	3 154 305	-	3 154 305	3 153 989	316
Constructions	12 641 609	2 329 482	10 312 127	10 969 349	-657 222
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
Participations évaluées selon mise en équivalence	-	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	30 813	-	30 813	30 813	-
TOTAL (I)	15 826 727	2 329 482	13 497 245	14 154 151	-656 906
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	-	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	481 557	-	481 557	7 183	474 374
Autres créances	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-	-
Personnel	-	-	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-	-	-
État, impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	23 629	-	23 629	38 282	-14 653
Autres	800 946	-	800 946	850 677	-49 731
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Disponibilités	535 983	-	535 983	675 216	-139 233
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL (II)	1 842 114	-	1 842 114	1 571 357	270 757
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations (IV)	-	-	-	-	-
Écart de conversion et différences d'évaluation actif (V)	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 668 841	2 329 482	15 339 359	15 725 508	-386 149

BILAN (SUITE)

PASSIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation
Capital social ou individuel (dont versé : 3 950)	3 950	1 616	2 334
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	15 172 522	5 611 062	9 561 460
Écarts de réévaluation	-	-	-
Réserve légale	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-
Autres réserves	-	-	-
Report à nouveau	-329 980	-117 199	-212 781
Résultat de l'exercice	-165 172	-212 781	47 609
Subventions d'investissement	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent à affecter	-	-	-
TOTAL (I)	14 681 321	5 282 698	9 398 623
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-
TOTAL (II)	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
TOTAL (III)	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts	-	-	-
Découverts, concours bancaires	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-	-
Divers	-	-	-
Associés	-	9 869 446	-9 869 446
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 883	34 617	33 266
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Personnel	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-
État, impôts sur les bénéficiaires	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	13	-	13
État, obligations cautionnées	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	284 403	125 798	158 605
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Autres dettes	44 843	155 760	-110 917
Instruments financiers à terme	-	-	-
Produits constatés d'avance	260 895	257 188	3 707
TOTAL (IV)	658 038	10 442 810	-9 784 772
Écarts de conversion et différences d'évaluation passif (V)	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	15 339 359	15 725 508	-386 149

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-	-	-
Production vendue services	985 978	-	985 978	963 460	22 518	2,34
Chiffres d'affaires Nets	985 978	-	985 978	963 460	22 518	2,34
Production stockée			-	-	-	-
Production immobilisée			-	-	-	-
Subventions d'exploitation			-	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			-	-	-	-
Autres produits			2	2	-	0,00
Total des produits d'exploitation (I)			985 981	963 462	22 519	2,34
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	-
Variation de stock (matières premières et autres approv.)			-	-	-	-
Autres achats et charges externes			226 290	220 831	5 459	2,47
Impôts, taxes et versements assimilés			208 335	172 555	35 780	20,74
Salaires et traitements			-	-	-	-
Charges sociales			-	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations			658 486	653 079	5 407	0,83
Dotations aux provisions sur immobilisations			-	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant			-	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges			-	-	-	-
Autres charges			2	-	2	N/S
Total des charges d'exploitation (II)			1 093 113	1 046 465	46 648	4,46
RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)			-107 132	-83 002	-24 130	29,07
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			-	-	-	-
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	-
Produits financiers de participations			-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances			-	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés			-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			-	-	-	-
Différences positives de change			-	-	-	-
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			-	-	-	-
Total des produits financiers (V)			-	-	-	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés			58 040	129 778	-71 738	-55,28
Différences négatives de change			-	-	-	-
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			-	-	-	-
Total des charges financières (VI)			58 040	129 778	-71 738	-55,28
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-58 040	-129 778	71 738	55,28
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)			-165 172	-212 781	47 609	22,37

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-	-	-	-
Participation des salariés (IX)	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	985 981	963 462	22 519	2,34
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 151 153	1 176 243	-25 090	-2,13
RESULTAT NET	-165 172	-212 781	47 609	22,37
Dont Crédit-bail mobilier	-	-	-	-
Dont Crédit-bail immobilier	-	-	-	-

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31/12/2020	31/12/2019	Variations annuelles 31/12/2020 vs. 31/12/2019	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	3 950,00	1 615,00	
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	3 951,00	1 616,00		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam (VII)	14 830 000	15 528 000	-698 000	-4,50 %
VM Participations	-	0	0	0
Immobilisations financières	30 813	30 813	0	0,00 %
Actif circulant	1 035 509	720 680	314 829	43,68 %
Autres actifs	800 946	850 677	-49 731	-5,85 %
Retraitements - Actif	-	0	0	N/A
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	-9 805 434	9 805 434	-100,00 %
Comptes courants - intérêts courus	0	-64 012	64 012	-100,00 %
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-652 379	-573 364	-79 015	13,78 %
Retraitements - Passif	-	-	0	N/A
ANR =	16 044 888,87	6 687 360,07	9 357 528,80	139,93 %
QUOTE-PART SCPI AH =	16 040 827,90	6 683 221,85	9 357 606,05	140,02 %
QUOTE-PART Aream =	4 060,97	4 138,22	-77,25	-1,87 %
ANR / part	4 060,97	4 138,22	-77,25	-1,87 %

États financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2020

BILAN - SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

ACTIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)	-	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Recherche et développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, droits similaires	-	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Terrains	10 116 451	-	10 116 451	10 111 513	4 938
Constructions	73 446 382	6 338 110	67 108 273	54 507 482	12 600 791
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	645 104	-	645 104	1 740 554	-1 095 450
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
Participations évaluées selon mise en équivalence	-	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL (I)	84 207 937	6 338 110	77 869 827	66 359 549	11 510 278
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	-	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	978 361	-	978 361	642 990	335 371
Autres créances	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	61 698	-61 698
Personnel	-	-	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-	-	-
État, impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	174 861	-	174 861	163 363	11 498
Autres	97 163	-	97 163	-	97 163
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Disponibilités	2 949 502	-	2 949 502	1 512 060	1 437 442
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	66 679	-	66 679	-	66 679
TOTAL (II)	4 266 566	-	4 266 566	2 380 110	1 886 456
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	203 569	-	203 569	192 317	11 252
Primes de remboursement des obligations (IV)	-	-	-	-	-
Écarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	88 678 072	6 338 110	82 339 962	68 931 976	13 407 986

BILAN (SUITE)

PASSIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation
Capital social ou individuel (dont versé : 25 481)	25 481	11 551	13 930
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	59 958 245	27 598 067	32 360 178
Écarts de réévaluation	-	-	-
Réserve légale	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-
Autres réserves	-	-	-
Report à nouveau	-717 627	-186 912	-530 715
Résultat de l'exercice	-1 144 881	-530 715	-614 166
Subventions d'investissement	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent à affecter	-	-	-
TOTAL (I)	58 121 218	26 891 991	31 229 227
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-
TOTAL (II)	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
TOTAL (III)	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts	21 350 000	15 350 000	6 000 000
Découverts, concours bancaires	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-	-
Divers	94 000	16 200	77 800
Associés	-	24 502 419	-24 502 419
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	126 842	120 951	5 891
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Personnel	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-
État, impôts sur les bénéficiaires	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	149 290	178 872	- 29 582
État, obligations cautionnées	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	236 193	124 253	111 940
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 236 445	869 594	366 851
Autres dettes	595 999	537 829	58 170
Instruments financiers à terme	-	-	-
Produits constatés d'avance	429 975	339 867	90 108
TOTAL (IV)	24 218 744	42 039 985	-17 821 241
Écarts de conversion et différences d'évaluation passif (V)	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	82 339 962	68 931 976	13 407 986

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-	-	-
Production vendue services	4 029 407	-	4 029 407	2 662 758	1 366 649	51,32
Chiffres d'affaires Nets	4 029 407	-	4 029 407	2 662 758	1 366 649	51,32
Production stockée			-	-	-	-
Production immobilisée			-	-	-	-
Subventions d'exploitation			-	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			3 119	-	3 119	N/S
Autres produits			1	2	-1	-50,00
Total des produits d'exploitation (I)			4 032 527	2 662 760	1 369 767	51,44
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	-
Variation de stock (matières premières et autres approv.)			-	-	-	-
Autres achats et charges externes			583 629	411 147	172 482	41,95
Impôts, taxes et versements assimilés			438 195	170 263	267 932	157,36
Salaires et traitements			-	-	-	-
Charges sociales			-	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations			3 606 236	2 138 616	1 467 620	68,62
Dotations aux provisions sur immobilisations			-	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant			-	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges			-	-	-	-
Autres charges			2	1	1	100,00
Total des charges d'exploitation (II)			4 628 061	2 720 028	1 908 033	70,15
RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)			-595 534	-57 268	-538 266	939,91
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			-	-	-	-
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	-
Produits financiers de participations			-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances			-	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés			-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			-	-	-	-
Différences positives de change			-	-	-	-
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			-	-	-	-
Total des produits financiers (V)			-	-	-	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	-	-	-
Intérêts et charges assimilées			549 347	473 447	75 900	16,03
Différences négatives de change			-	-	-	-
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			-	-	-	-
Total des charges financières (VI)			549 347	473 447	75 900	16,03
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-549 347	-473 447	-75 900	16,03
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)			-1 144 881	-530 715	-614 166	115,72

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-	-	-	-
Participation des salariés (IX)	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	4 032 527	2 662 760	1 369 767	51,44
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	5 177 408	3 193 475	1 983 933	62,12
RESULTAT NET	-1 144 881	-530 715	-614 166	115,72
Dont Crédit-bail mobilier	-	-	-	-
Dont Crédit-bail immobilier	-	-	-	-

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

EN €	31/12/2020	31/12/2019	Variations annuelles 31/12/2020 vs. 31/12/2019	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25 480,00	11 550,00		
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	25 481,00	11 551,00		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	10 290 000	10 444 000	-154 000	-1,47 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	8 910 000	8 778 000	132 000	1,50 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nüremberg	21 141 000	25 244 000	-4 103 000	-16,25 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	11 676 000	11 751 000	-75 000	-0,64 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	9 730 000	10 249 000	-519 000	-5,06 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	16 880 000	-	16 880 000	N/A
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	-349 950	-	-349 950	N/A
Immobilisations en cours	0	1 620 000	-1 620 000	-100,00 %
Actif circulant	4 077 890	2 343 202	1 734 689	74,03 %
Autres actifs	270 248	192 317	77 931	40,52 %
Retraitements - Actif	-203 569	-192 317	-11 252	5,85 %
Dettes bancaires	-21 444 000	-15 366 200	-6 077 800	39,55 %
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	-24 449 554	24 449 554	-100,00 %
Comptes courants - intérêts courus	0	-54 365	54 365	-100,00 %
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-2 222 773	-2 132 957	-89 816	4,21 %
Retraitements - Passif	-429 975	0	-429 975	N/A
ANR =	58 324 872,25	28 426 125,37	29 898 746,88	105,18 %
QUOTE-PART SCPI AH =	58 322 583,29	28 423 664,45	29 898 918,85	105,19 %
QUOTE-PART Aream =	2 288,96	2 460,92	-171,97	-6,99 %
ANR / part	2 288,96	2 460,92	-171,97	-6,99 %

États financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2020

BILAN - SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

ACTIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)	-	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Recherche et développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, droits similaires	-	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Terrains	17 998 961	-	17 998 961	17 998 961	-
Constructions	55 173 342	4 420 418	50 752 924	53 611 357	-2 858 433
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
Participations évaluées selon mise en équivalence	-	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL (I)	73 172 303	4 420 418	68 751 885	71 610 318	-2 858 433
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	-	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	1 173 540	-	1 173 540	594 501	579 039
Autres créances	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-	-
Personnel	-	-	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-	-	-
État, impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	143 524	-	143 524	158 888	-15 364
Autres	-	-	-	10 000	-10 000
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Disponibilités	1 002 610	-	1 002 610	905 377	97 233
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	29 167	-	29 167	-	29 167
TOTAL (II)	2 348 840	-	2 348 840	1 668 765	680 075
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	668 189	-	668 189	793 412	-125 223
Primes de remboursement des obligations (IV)	-	-	-	-	-
Écarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	76 189 331	4 420 418	71 768 914	74 072 496	-2 303 582

BILAN (SUITE)

PASSIF - EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation
Capital social ou individuel (dont versé : 23 902 984)	23 902 984	21 138 528	2 764 456
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	21 398 454	19 501 833	1 896 621
Écarts de réévaluation	-	-	-
Réserve légale	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-
Autres réserves	-	-	-
Report à nouveau	-265 375	-	-265 375
Résultat de l'exercice	-666 537	-201 762	-464 775
Subventions d'investissement	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent à affecter	-	-	-
TOTAL (I)	44 369 526	40 438 599	3 930 927
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-
TOTAL (II)	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
TOTAL (III)	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts	26 000 000	26 000 000	-
Découverts, concours bancaires	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-	-
Divers	-	-	-
Associés	-	104 331	-104 331
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 354	159 697	- 121 343
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Personnel	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-
État, impôts sur les bénéficiaires	-	-	-
État, taxes sur le chiffre d'affaires	-	-	-
État, obligations cautionnées	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	428 008	247 984	180 024
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	142 992	154 365	- 11 373
Autres dettes	412 059	6 603 925	-6 191 866
Instruments financiers à terme	-	-	-
Produits constatés d'avance	377 975	363 595	14 380
TOTAL (IV)	27 399 388	33 633 897	-6 234 509
Écarts de conversion et différences d'évaluation passif (V)	-	-	-
TOTAL ACTIF (0 à V)	71 768 914	74 072 496	-2 303 582

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-	-	-
Production vendue services	3 327 649	-	3 327 649	2 383 618	944 031	39,60
Chiffres d'affaires Nets	3 327 649	-	3 327 649	2 383 618	944 031	39,60
Production stockée			-	-	-	-
Production immobilisée			-	-	-	-
Subventions d'exploitation			-	-	-	-
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			-	-	-	-
Autres produits			2	2	-	0,00
Total des produits d'exploitation (I)			3 327 651	2 383 620	944 031	39,60
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	-
Variation de stock (matières premières et autres approv.)			-	-	-	-
Autres achats et charges externes			266 363	264 184	2 179	0,82
Impôts, taxes et versements assimilés			180 024	247 984	- 67 960	-27,40
Salaires et traitements			-	-	-	-
Charges sociales			-	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 983 656	1 630 753	1 352 903	82,96
Dotations aux provisions sur immobilisations			-	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant			-	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges			-	-	-	-
Autres charges			1	6	- 5	-83,33
Total des charges d'exploitation (II)			3 430 044	2 142 926	1 287 118	60,06
RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)			-102 393	240 694	-343 087	142,54
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			-	-	-	-
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	-
Produits financiers de participations			-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances			-	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés			-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			-	-	-	-
Différences positives de change			-	-	-	-
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			-	-	-	-
Total des produits financiers (V)			-	-	-	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés			564 144	442 456	121 688	27,50
Différences négatives de change			-	-	-	-
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			-	-	-	-
Total des charges financières (VI)			564 144	442 456	121 688	27,50
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-564 144	-442 456	-121 688	27,50
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)			-666 537	-201 762	-464 775	230,36

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-	-	-	-
Participation des salariés (IX)	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	3 327 651	2 383 620	944 031	39,60
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII+IX+X)	3 994 188	2 585 382	1 408 806	54,49
RESULTAT NET	-666 537	-201 762	-464 775	230,36
Dont Crédit-bail mobilier	-	-	-	-
Dont Crédit-bail immobilier	-	-	-	-

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31/12/2020	31/12/2019	Variations annuelles 31/12/2020 vs. 31/12/2019	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765,00	170 471,00		
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	192 766,00	170 472,00		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	28 616 000	28 882 000	-266 000	-0,92 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	20 364 000	20 774 000	-410 000	-1,97 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hôtel Genk	6 949 000	7 242 000	-293 000	-4,05 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 681 000	2 793 000	-112 000	-4,01 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 574 000	5 296 000	-1 722 000	-32,52 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 160 000	4 672 000	-1 512 000	-32,36 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	-	-	0	N/A
Actif circulant	2 348 840	1 625 101	723 739	44,53 %
Autres actifs	668 189	793 412	-125 223	-15,78 %
Retraitements - Actif	-668 189	-793 412	125 223	-15,78 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-	-	0	N/A
Comptes courants - capital	0	-6 000 171	6 000 171	-100,00 %
Comptes courants - intérêts courus	0	-104 331	24 449 554	-100,00 %
Dépôts de garantie	-	-	0	N/A
Autres passifs	-1 399 388	-1 485 731	86 343	-5,81 %
Retraitements - Passif	-	-	0	N/A
ANR =	40 293 452,00	37 693 868,23	2 599 583,77	6,90 %
QUOTE-PART SCPI AH =	40 293 242,97	37 693 647,12	2 599 595,86	6,90 %
QUOTE-PART Aream =	209,03	221,11	-12,09	-5,47 %
ANR / part	209,03	221,11	-12,09	-5,47 %

États financiers de la SCI Aream De Eemhof Invest au 31 décembre 2020

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31/12/2020	31/12/2019	Variations annuelles 31/12/2020 vs. 31/12/2019	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	13 125 000	13 125 000		
Nombre de parts détenues par les autres sociétés :	40 260 001	40 260 001		
Nombre de parts composant le capital :	53 385 001	53 385 001		
VM Immeubles (HD) - Eemhof	149 202 000	138 651 775	10 550 225	7,61 %
Immobilisations en cours	-	-	0	-
Actif circulant	3 958 553	11 488 175	-7 529 622	-65,54 %
Autres actifs	0	0	0	N/A
Retraitements - Actif	0	0	0	N/A
Dettes bancaires	-85 750 861	-84 318 763	-1 432 098	1,70 %
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	-1 634 063	-2 437 059	802 996	-32,95 %
Autres passifs	-	-143 295	143 295	-100,00 %
Retraitements - Passif	-1 375 659	-	-1 375 659	N/A
ANR =	64 399 969,87	63 240 832,58	1 159 137,29	1,83 %
QUOTE-PART SCPI AH =	15 833 091,48	15 548 111,12	284 980,36	1,83 %
QUOTE-PART Autres =	48 566 878,39	47 692 721,46	874 156,93	1,83 %
ANR / part	1,21	1,18	2,17%	1,83 %

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

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 2020,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- Lecture des rapports du Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020,
- 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,

A titre extraordinaire

- Modification de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société ;
- Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion-absorption de Pierre Altitude par la SCPI, augmentation de capital,
- Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de l'augmentation de capital définitive et la réalisation de la fusion,
- Modification de l'article VI – Capital social initial des statuts,
- Modification de l'article XX – Conseil de Surveillance des statuts,
- Pouvoirs pour formalité,

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

A titre 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 2020, approuve lesdits rapports, bilans, comptes 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 4 511 481,27 €
- Augmenté du report à nouveau antérieur de 606 432,93 €
- Constitue un bénéfice distribuable de 5 117 914,20 €

Et décide de l'affecter :

- À titre de distribution d'un dividende à hauteur de 4 523 274,84 €
Correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 594 639,36 €

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 Commissaires 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 : 199 596 330,14 €, soit 893,42 € par part,
- Valeur de réalisation : 183 947 759,38 €, soit 823,38 € par part,
- Valeur de reconstitution : 224 959 050,83 €, soit 1 006,95 € 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 € 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.

A titre extraordinaire DIXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article XXIII des statuts :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le premier paragraphe de l'article XXIII-4 des statuts de la Société de la manière suivante :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI *ou par voie électronique. Tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier. En conséquence, les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les votes exprimés par voie électronique devront être adressés à la Société de Gestion dans les mêmes délais que les votes par correspondance* ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion-absorption de Pierre Altitude par la SCPI, augmentation de capital :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance,

- De l'ensemble des dispositions du projet de traité de fusion et de ses annexes (le « Traité de Fusion ») intervenu le 18 mai 2021 entre la SCPI et PIERRE ALTITUDE, établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de PIERRE ALTITUDE, Société absorbée, par la SCPI, Société absorbante (la « Fusion »), sous les conditions suspensives énumérées audit Traité de Fusion ;
- Du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- Du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale ;
- Du rapport du Commissaire aux Comptes de la SCPI et de PIERRE ALTITUDE exerçant la mission de Commissaire à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code Monétaire et Financier ;

Décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, d'approuver :

- dans toutes ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel PIERRE ALTITUDE fait apport à la SCPI, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine ; ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1er janvier 2021,
- conformément à l'article L. 214-113 du Code Monétaire et Financier, la valeur nette des apports en nature effectués par PIERRE ALTITUDE au bénéfice de la SCPI, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 7 711 611,46 Euros,
- l'attribution aux associés de PIERRE ALTITUDE de parts sociales nouvelles de la SCPI, et ce à raison de 9 233 part(s) sociale(s) nouvelle(s) de la SCPI (montant minimum de parts nouvelles émises dans l'hypothèse où l'ensemble des associés de la Société Absorbée opteraient pour le remboursement en numéraire de leur rompu) pour 37 188 part(s) sociale(s) de PIERRE ALTITUDE (la « Parité de Fusion »),

- conformément à l'article R. 214-154 du Code Monétaire et Financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de PIERRE ALTITUDE viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son Annexe 10.2 (Modalités de traitement des rompus),

Décide en conséquence, sous réserve de la réalisation des mêmes conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion,

- D'augmenter le capital social de la SCPI par création de nouvelles parts de la SCPI d'un montant nominal unitaire de 800 Euros ; le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondant au nombre entier de parts de la SCPI auquel les associés de PIERRE ALTITUDE ont droit sur la base de la Parité de Fusion (l'« **Augmentation de Capital Minimale** »),
- D'autoriser la Société de Gestion de la SCPI, en complément de l'Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de la SCPI d'une valeur nominale unitaire de 800 Euros chacune, afin de permettre aux associés de PIERRE ALTITUDE disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au Traité de Fusion et conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code Monétaire et Financier, un nombre entier de parts de la SCPI (l'« **Augmentation de Capital Complémentaire** »),

Confère tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI, à l'effet de recevoir des associés de PIERRE ALTITUDE, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues au Traité de Fusion et, plus généralement réaliser toutes opérations permettant la réalisation de la Fusion et l'Augmentation de Capital Complémentaire,



Décide que les parts nouvelles de la SCPI qui seront créées au terme de la Fusion porteront jouissance au 1^{er} janvier 2021, date d'ouverture de l'exercice en cours de la SCPI, étant toutefois précisé que les distributions de dividendes auxquelles la SCPI procéderait avant la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après) de la Fusion bénéficieront aux seuls associés de la SCPI à la date desdites distributions telle que prévu par la 2^{ème} résolution à titre ordinaire de l'Assemblée Générale mixte des associés en date du 22 juin 2021 ;

Décide que lesdites parts nouvelles de la SCPI, sous réserve de leur date de jouissance, seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la SCPI, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales ;

Décide que les parts nouvelles de la SCPI ainsi créées seront cessibles dès la réalisation définitive de la Fusion qui interviendra le dernier jour ouvrable du mois au cours duquel la dernière des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion sera levée ou réalisée (la « **Date de Réalisation** »), à savoir la décision de la Société de Gestion de la SCPI arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI (l'« **Augmentation de Capital Définitive de ATREAM HÔTELS** »), sous réserve de l'obtention définitive du visa de l'Autorité des marchés financiers sur le document d'information actualisé de la SCPI prenant en compte la réalisation de la Fusion de la SCPI ;

Décide que la différence entre le montant de l'actif net transmis par la SCPI qui s'élève à 7 711 611,46 Euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive représentera le montant de la prime de fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de la SCPI à un compte « prime de fusion », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux ;

Autorise la Société de Gestion, sous réserve de ce qui précède, à :

- Imputer sur la prime de fusion, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
- Imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de PIERRE ALTITUDE, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- Imputer sur cette prime la reconstitution du «report à nouveau» à hauteur d'un montant total en euros pour l'ensemble des parts nouvellement créées de PIERRE ALTITUDE calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées) ;
- Imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2020 provenant de PIERRE ALTITUDE ;
- Imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par de PIERRE ALTITUDE ;
- Imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par de PIERRE ALTITUDE ;
- Procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de PIERRE ALTITUDE ;
- Porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actifs apportés et de passifs pris en charge, à la Date de Réalisation par rapport à la consistance desdits éléments résultant du Traité de Fusion ;
- Utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de l'augmentation de capital définitive et la réalisation de la fusion :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance :

- Du Traité de Fusion,
- Du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale,
- Du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale,
- Du rapport des Commissaires aux comptes de la SCPI et de PIERRE ALTITUDE exerçant la mission de Commissaire à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code Monétaire et Financier ;

Constata que la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, et **donne** en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI pour :

- Constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion ;
- Arrêter le montant définitif de la prime de fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la onzième résolution ci-avant ;
- Constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Complémentaire et en conséquence arrêter le montant de l'Augmentation de Capital Définitive ;
- Prendre acte de la réalisation de la Fusion, arrêter la Date de Réalisation de la Fusion conformément aux dispositions du Traité de Fusion et à la onzième résolution qui précède ;
- Modifier en conséquence l'Article VI des statuts de la SCPI conformément à la treizième résolution ;
- Plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui se révéleraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article VI – Capital social initial des statuts :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- Du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale,
- Du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale,

Rappelle que dans l'hypothèse où les onzièmes et douzièmes résolutions seraient adoptées, la Société de Gestion sera autorisée à modifier l'article VI dont l'intitulé « Capital social initial » sera remplacé par « Capital social effectif » des statuts de la SCPI comme suit :

« Article VI : Capital social

1. Capital social Initial

Le capital social d'origine était fixé à sept cent soixante mille euros (760 000 €) entièrement libéré. Ce capital était divisé en 950 parts de huit cents euros (800 €) de valeur nominale chacune.

- Les associés fondateurs ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à deux cents euros (200 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BANQUE PALATINE le 13 septembre 2016.
- Ces parts des associés fondateurs étaient stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF »), en application de l'article L. 214-86 du CMF.



(2) Conformément à la douzième résolution, le montant définitif du capital social de la SCPI et le nombre définitif de parts sociales de la SCPI seront arrêtés par la société de gestion (conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet) en fonction de la réalisation de la Fusion et du traitement des rompus dans le cadre de la Fusion.

(3) Conformément à la douzième résolution, le montant définitif du capital social de la SCPI et le nombre définitif de parts sociales de la SCPI seront arrêtés par la société de gestion (conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet) en fonction de la réalisation de la Fusion et du traitement des rompus dans le cadre de la Fusion.



2. Capital social effectif

Aux termes des décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société en date du 22 juin 2021 et de la décision de la Société de Gestion de la Société en date du xxx 2021, le capital social a été porté à [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] euros, par la création de [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] parts nouvelles d'une valeur nominale de 800 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la Société PIERRE ALTITUDE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 842 642 209 par la Société.

Le capital social est fixé à xxx euros, divisé en xxx parts de huit cents (800) euros chacune.»

QUATORZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article XX – Conseil de Surveillance des statuts :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance,

- Du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale,
- Du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale.

Décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des onzième, douzième et treizième résolution ci-dessus :

- De porter le nombre de membres maximum du Conseil de Surveillance de 12 à 14 membres à compter de la Date de Réalisation,
- Et de ramener temporairement de trois (3) à deux (2) ans la durée des mandats des nouveaux membres du Conseil de Surveillance nommés entre la Date de Réalisation et le 31 décembre 2021, et
- En conséquence de modifier ainsi qu'il suit l'Article XX (Conseil de Surveillance) :

« Article XX : Conseil de Surveillance

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

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept (7) membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de quatorze (14).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Par exception, les mandats des membres du Conseil de Surveillance nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société qui se tiendra à compter de la réalisation définitive de la fusion par absorption de la Société PIERRE ALTITUDE (la « Fusion PIERRE ALTITUDE ») et au plus tard le 31 décembre 2021 auront une durée exceptionnelle de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire ledit mandat. Pour les besoins de la nomination de nouveaux membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société qui se tiendra à compter de la réalisation définitive de la Fusion PIERRE ALTITUDE et au plus tard le 31 décembre 2021, la Société de Gestion avisera les associés de la Société, à compter de la réalisation de la Fusion PIERRE ALTITUDE, de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à se prononcer sur la nomination de nouveaux membres du Conseil de Surveillance et les invitera à l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance. A compter de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société appelée à se prononcer sur la nomination de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, qui se tiendra à compter de la réalisation définitive de la Fusion PIERRE ALTITUDE et au plus tard le 31 décembre 2021, le présent alinéa 4 du présent article XX1. sera automatiquement caduc et les membres du Conseil de Surveillance seront donc nommés pour trois (3) ans, leur mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

(Le reste de l'article demeure inchangé) .»

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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.





Crédit Photos : unsplash

Atream

Atream

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



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°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