

Rapport annuel 2017

Société Civile
de Placement Immobilier
Siège social :
153, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
503 740 433 RCS Nanterre

SCPI ATREAM
HOTELS



Avant-propos



Chers Associés,

Au 31 décembre 2017, la SCPI Atream Hôtels clôture son premier exercice social d'une durée de 12 mois.

La stratégie d'investissement poursuivie par la SCPI Atream Hôtels repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne issu d'actifs immobiliers, situés en France et dans d'autres pays de la zone euro, dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme) et accessoirement des murs de résidences de services.

Les critères propres à la qualité de l'emplacement foncier et de l'exploitant hôtelier sont déterminants dans la politique de sélection des investissements de la SCPI.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers hôtelier, ATREAM met son expertise, notamment dans l'investissement hôtelier, au service de la SCPI Atream Hôtels pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

En 2017, la SCPI Atream Hôtels a porté sa capitalisation à 33,2 millions d'euros en enregistrant une collecte de 32,3 millions d'euros. Cette collecte a été investie dans trois ensembles immobiliers hôteliers acquis aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2017 et au 1^{er} trimestre 2018 pour un montant total d'investissement de 33,5 millions d'euros

La patrimoine détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution des premiers revenus en 2017 à hauteur de 48 € par part soit un taux de distribution annuel de 4,80%.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY,
Président d'Atream

Grégory SOPPELSA,
Directeur Général d'Atream

SOMMAIRE

La SCPI Atream Hôtels	04
Chiffres clés au 31 décembre 2017	06
Le marché des SCPI	07
Le marché de l'immobilier hôtelier	09
Rapport de la Société de Gestion	14
Compléments d'informations	24
L'engagement en faveur du développement durable	28
Rapport du Conseil de Surveillance	30
Rapports du Commissaire aux comptes	33
Comptes annuels au 31 décembre 2017	38
Projet des Résolutions	48

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

153 rue du Faubourg
Saint-Honoré 75008 Paris

Visa AMF

N°16-27 du 23 septembre 2016

**Date de création
(immatriculation RCS)**

20 septembre 2016

**Numéro
d'immatriculation**

503 740 433 R.C.S. Nanterre

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statutaire

40 000 000 €



H
O
T
E
L



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.

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250.000 €, 503 740 433 RCS Nanterre, 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 Asset Management Hôtelier **Ronan Keravel**
Directeur de la gestion des fonds **Benjamin Six**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président Alain Lemaire
Président d'Honneur Gérard Pélisson
Membres Pierre Cabrol
Renaud Jézéquel
Jérôme Terpereau
Philippe Boursin
Alain Gosselin
Jérôme Ballet
Pascal Chabot
François Codet
SAS BDR IMMO 1

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 SÉCURITIES SERVICES,
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

Chiffres clés au 31 décembre 2017

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	1 000 €	165 Associés 	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 32 277 parts
Valeur de retrait	900 €		
Valeur de réalisation	849,76 €		
Valeur de reconstitution	995,33 €		
Capital social	26 597 600 €	Capitalisation	33 247 000 €
		Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles 2			Loyers encaissés 254 024 €
Surface totale	9 636 m ²	Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	
Surface vacante	0 m ²	Taux d'occupation physique	
Nombre total de chambres	280		

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2016	0 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2016	0 %
Distribution 2017	48 €
1 ^{er} trimestre	0 €
2 nd trimestre	0 €
3 ^{ème} trimestre	36 €
4 ^{ème} trimestre	12 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (annualisé)	4,80%
Taux de distribuable sur valeur de patrimoine (DVP) ⁽²⁾	53,67%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	513 035 €
Dont loyers	195 236 €
Resultat	460 303 €
Resultat par part ⁽³⁾	73,21 €

⁽¹⁾ y compris la franchise de loyer 2017 sur l'actif Hampton - TOF hors franchise Hampton : 100%.

⁽²⁾ le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2017 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2016. Il est à noter que ce DVP est élevé en raison du développement de la société sur l'année 2017.

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

Le marché des SCPI d'entreprise



Le marché des SCPI d'entreprise

Collecte nette¹

Avec un total supérieur à 6 milliards d'euros, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,3 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,7 milliards €).

Cette tendance est encore plus marquante pour les SCPI Spécialisées dont fait partie Aream Hôtels qui ont observé une collecte 2017 de 85% plus haute qu'en 2016.

Actif global¹

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards d'euros, soit une augmentation de 18,1% par rapport à la fin 2016.

Performances¹

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,64% en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79%) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (- 3,28%). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78% par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

A noter que la VPM des SCPI Spécialisées augmente davantage que celle des autres classes de SCPI. Le DVM 2017 d'Aream Hôtels (4,80%) est supérieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et est inférieur de 14 points de pourcentage à la moyenne des DVM des SCPI Spécialisées.

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017

	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 234	3 206	-0,9%
SCPI Commerces	977	971	-0,6%
SCPI Spécialisées	583	1 079	+85,1%
SCPI Diversifiées	455	791	+73,6%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	5 250	6 047	+15,2%

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017

	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2016	2017	2016	2017
SCPI Bureaux	4,56%	4,33%	+2,7%	+2,0%
SCPI Commerces	4,77%	4,56%	+1,4%	+0,5%
SCPI Spécialisées	5,07%	4,94%	+0,3%	+2,3%
SCPI Diversifiées	5,02%	5,02%	-0,8%	+2,2%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	4,64%	4,43%	+2,2%	+1,8%

¹Source : ASPIM - Communiqué de presse du 6 février 2018

Le marché de l'immobilier hôtelier



Le marché de l'immobilier hôtelier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER 2017

Le volume global d'investissement dans l'hôtellerie mondiale s'élève à 57 milliards d'euros en 2017, en hausse de +4.0% par rapport à l'année précédente. La zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) enregistre 21.7 milliards d'euros de transactions hôtelières, en hausse de +22.0% par rapport à 2016, derrière l'Amérique du Nord / Amérique du Sud (EUR 25.7 milliards) mais devant l'Asie-Pacifique (EUR 9.6 milliards).

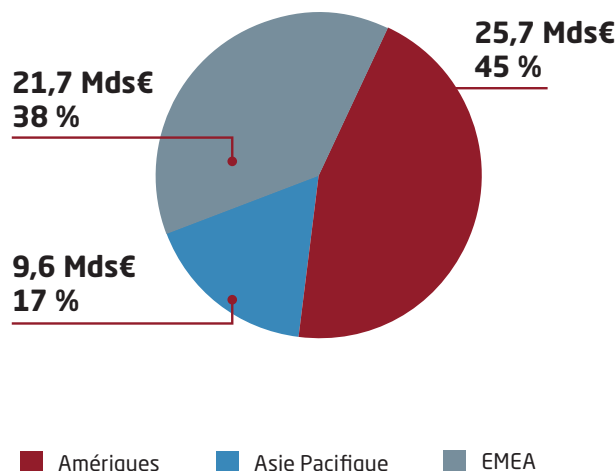
VOLUME D'INVESTISSEMENT HÔTELIER (EN MDS €)

Le volume total des transactions hôtelières en Europe est le deuxième volume d'investissement hôtelier le plus important enregistré pour la zone après le record de 23.7 milliards enregistré en 2015.

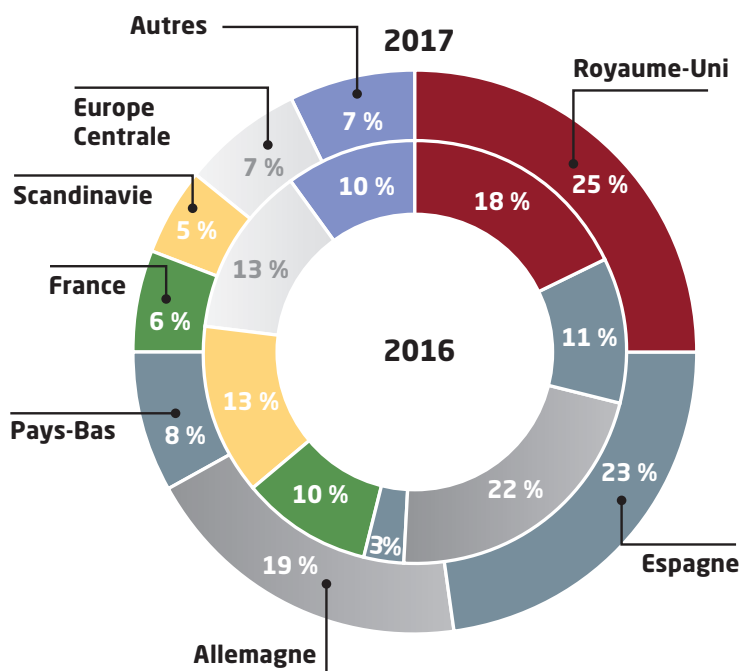
Avec un volume de transactions de 5.4 milliards d'euros (contre 3.6 milliards en 2016), le Royaume-Uni retrouve sa position de leader sur le marché de l'investissement hôtelier européen. L'Espagne, avec des investissements record à hauteur de 5.0 milliards, double son volume d'investissement enregistré l'année précédente et se classe en seconde position. Après plusieurs années record notamment portées par des ventes majeures de portefeuilles, le volume d'investissement hôtelier recule en Allemagne en 2017. Le pays se classe néanmoins à la 3^{ème} position des destinations européennes pour les investisseurs. Après une année 2016 marquée par un grand nombre de transactions unitaires, la France accuse un recul du volume de transactions hôtelières en 2017 et se positionne en 5^{ème} position du classement européen.

Ce recul s'explique notamment par l'absence de transactions unitaires d'envergure portant sur des actifs parisiens emblématiques ou de portefeuilles pan-européens incluant des actifs français. Toutefois, l'année 2018 devrait voir la concrétisation de plusieurs opérations déjà amorcées. Davantage d'actifs à la vente sont également attendus, en réponse aux attentes d'opportunités de nombreux investisseurs.

Répartition géographique



Parts des investissements hôteliers en 2016/2017 Zone EMOA (en %)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2017

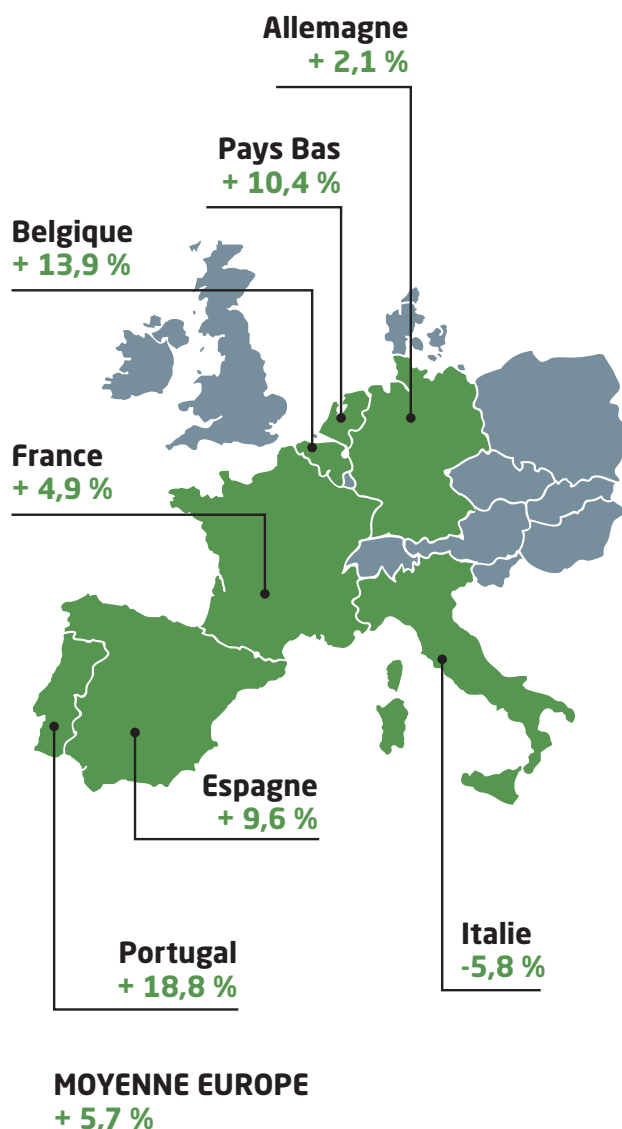
La dynamique du tourisme mondiale a été particulièrement forte en 2017. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), le nombre d'arrivées touristiques a atteint son niveau le plus haut en sept ans avec une hausse de 7% sur un an pour atteindre un total de 1,322 millions de visiteurs internationaux affaires et loisirs.

L'Europe a aussi bénéficié de ce dynamisme mondial : les arrivées touristiques internationales atteignent un niveau record de 671 millions, en hausse de +8% par rapport à 2016. Cette croissance record a été principalement soutenue par l'amélioration des perspectives économiques dans l'ensemble de la zone euro (notamment pour l'Europe du Sud), qui a continué de stimuler les voyages d'affaires et de loisirs. Outre la forte demande des marchés intra-européens, les États-Unis, la Chine et le retour de la demande de la Russie ont été des influences significatives.

Les hôtels européens ont particulièrement bénéficié de cette forte demande, à la fois dans les principales agglomérations européennes et les destinations de villégiature. L'année 2017 affiche des performances hôtelières en progression avec des taux d'occupation en hausse de plus de 2 points. Cette hausse de la fréquentation s'accompagne de tarifs également en hausse (+2,5 %) permettant au RevPAR de croître de +5.7%.

L'ensemble des principaux marchés européens a enregistré des performances en nette amélioration. Les pays du bassin méditerranéen (Portugal, Espagne, Italie et Grèce) continuent de profiter de leur dynamisme touristique, notamment sur la cible loisirs. Les hôteliers portugais se démarquent avec une progression de RevPAR de 18.8%, conséquence principale de la croissance des prix moyens (+14.5%) dans un contexte de croissance de l'économie nationale. La France et la Belgique enregistrent également un regain d'activité (RevPAR en hausse respectivement de +4.9% et +13.9%) qui fait suite à une année 2016 marquée par un contexte sécuritaire défavorable. L'Allemagne affiche des performances stables qui témoignent des fondamentaux solides de l'économie et de la croissance continue du nombre de nuitées, en dépit d'un calendrier événementiel défavorable.

Variation RevPar 2016/2017 Europe



Source : MKG / Olakala Destinations

FOCUS SUR LES SOUS-JACENTS DES TROIS PRINCIPAUX MARCHÉS CIBLES DE LA SCPI ATREAM HÔTELS :

Conformément à sa stratégie d'investissement, Aream Hôtels recherche des murs d'hôtels ou de résidences de tourisme déjà exploités, situés en France et dans les autres pays de la zone Euro tels que l'Allemagne ou les Pays-Bas :

France :

La France occupe la première place dans le monde en termes d'arrivées de touristes internationaux. Paris est la destination la plus populaire mais il existe également d'autres destinations de premier plan telles que la Côte d'Azur, les stations de ski des Alpes et les grandes villes de régions telles que Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nantes. La France bénéficie d'une offre touristique bien diversifiée, des sites du patrimoine culturel aux grands salons internationaux, ce qui favorise la demande loisirs et affaires.

La demande globale est principalement générée par les touristes de l'Union européenne, qui représentent environ 75% des arrivées internationales. La croissance de la demande est cependant guidée par des visiteurs non européens, majoritairement en provenance des pays asiatiques et des États-Unis.

Allemagne :

L'Allemagne, première puissance économique européenne a enregistré une croissance de son PIB de 2.2% en 2017. Son territoire est divisé en 16 états et est le plus peuplé de l'Union Européenne. Selon l'Office National Allemand du Tourisme, 83.9 millions de nuitées internationales ont été enregistrées en 2017, soit 4% de plus que sur l'année précédente, et ce pour la 8^{ème} année consécutive. La clientèle domestique représente près de 80.0% des nuitées réalisées en 2017.

La clientèle affaires est la plus représentée et le pays dispose de quatre des plus grands centres des expositions au monde (Hanovre, Francfort, Cologne, Düsseldorf).

L'offre hôtelière allemande est elle aussi en progression depuis plusieurs années : d'après le Groupement des Hôteliers Allemands (IDA) près de 700 projets hôteliers devraient voir le jour au cours des 3 prochaines années, 2^{ème} marché le plus dynamique en termes de développement après le Royaume-Uni.

Pays-Bas :

Les Pays-Bas, cinquième puissance économique européenne, comptabilisent environ 17 millions d'habitants. Le port de Rotterdam est le plus grand port d'Europe et l'aéroport d'Amsterdam est le deuxième aéroport d'Europe continentale en nombre de voyageurs.

En 2017, le nombre d'arrivées internationales s'établit à 17.8 millions, en hausse de 9.0% par rapport à l'année précédente. Près de 80.0% des visiteurs étrangers étaient européens, principalement originaires d'Allemagne, de Belgique et du Royaume-Uni. Le nombre de visiteurs en provenance du continent américain et de Chine est en forte progression, respectivement +22% et 25.0% en 2017.

La ville la plus visitée demeure Amsterdam avec près de 6.7 millions de visiteurs accueillis en 2017, soit environ 40% du nombre de visiteurs internationaux. Dans la capitale, l'hôtellerie affiche un taux d'occupation moyen de 85.5% en 2017, parmi les plus élevés des principales agglomérations européennes.

PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2018

L'amélioration des perspectives économiques de la zone euro et la forte demande de la part des touristes internationaux devraient porter le secteur de l'hôtellerie dans la plupart des villes européennes en 2018. La poursuite de la reprise économique, tant au niveau mondial que régional, devrait continuer à soutenir la forte demande de séjours de loisirs et d'affaires.

Au 1^{er} trimestre 2018, le chiffre d'affaires du marché hôtelier progresse dans la majorité des pays européens grâce à une hausse combinée des taux d'occupation (+1.2pts) et des prix moyens (+2,3%). Tous les segments de marchés profitent de cette croissance avec une hausse globale des RevPAR de +5,7% sur les trois premiers mois de l'année. En France, le RevPAR est en hausse sur l'ensemble des segments de marché avec des progressions de +5,2% pour l'hôtellerie économique et de +5,9% pour l'hôtellerie milieu de gamme. La région parisienne ainsi que les principales agglomérations françaises affichent de bonnes performances grâce à une fréquentation et un prix moyen en croissance. Les mouvements sociaux nationaux entamés au mois d'avril pourraient toutefois venir ralentir cette dynamique.

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord connaît une hausse de ses indicateurs au 1^{er} trimestre, notamment aux Pays-Bas (+10,7% RevPAR) et en Belgique (+7,5% RevPAR). L'Allemagne enregistre au premier trimestre une hausse de son RevPAR plus limitée (+0,2%).

Les indicateurs hôteliers de l'Europe du Sud au 1^{er} trimestre 2018 progressent dans la lignée des performances enregistrées en 2017 : +7.0% pour l'Espagne, +9.4% pour le Portugal et +7.2% pour l'Italie.

Source : MKG / Olakala Destinations



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



Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2017

L'année 2017 a été marquée par les trois premières acquisitions immobilières par la SCPI en France, aux Pays-Bas et en Allemagne dont l'une a été effectivement enregistrée le 5 janvier 2018.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser les premiers revenus aux associés à hauteur de 48,00 € par part correspondant à un taux de distribution annuel de 4,80%.

32 277 000 € de souscriptions au capital de la SCPI ont été enregistrés sur l'année portant sa capitalisation à 33 247 000 € à la fin de l'année 2017.

Fort de cette collecte, Atream Hôtels a acquis, en date du 9 juin 2017, les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Hampton by Hilton à proximité de l'aéroport Schiphol d'Amsterdam, aux Pays-Bas. D'un montant acte en main AEM de 16,6 m€, cet ancien immeuble de bureaux construit en 1989 et redéveloppé en hôtel en 2013, comprend 181 chambres, dont 4 suites, et 162 places de stationnement.

La SCPI a poursuivi son développement au cours du 3^{ème} trimestre en se portant acquéreur des murs de l'hôtel Mercure à Niort, dans le cadre d'un bail à loyer fixe de 12 ans ferme, pour un montant AEM de 6,3 m€. Cet hôtel 4 étoiles de 99 chambres, situé dans le centre-ville, est l'établissement de référence de la ville de Niort.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2018

La SCPI Atream Hôtels poursuivra la mise en œuvre de sa politique d'investissement au cours de l'année 2018. Cette dernière s'est notamment traduite par la signature d'une promesse de vente au troisième trimestre 2017 portant sur l'acquisition des murs de l'hôtel Ibis Styles Frankfurt-Offenbach situé dans le quartier d'affaire du Kaiserlei pour un montant acte en main (AEM) de 10,6 m€.

Le transfert de propriété de l'immeuble a été réalisé en janvier 2018 et a porté le patrimoine immobilier à trois établissements hôteliers, 411 chambres et 33,5 millions d'euros de valeur d'investissement AEM. Avec un capital social au 31 décembre 2017 de 26,6 millions d'euros, la Société de gestion envisage d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire dans le but de porter le capital social maximum de 40.000.000 € à 200.000.000 €.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

32.277 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 32 277 000 €.

	31/12/16	31/12/17
Souscriptions en €	970 000 €	33 247 000 €
Nombre de parts souscrites	970	33 247
Montant nominal	776 000 €	26 597 600 €
Prime d'émission	194 000 €	6 649 400 €
Nombre de retraits sur l'année	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 40 000 000 €, divisé en 50 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

Atream Hôtels a acquis en 2017 deux actifs situés à Amsterdam (Pays-Bas) et à Niort (France). Le premier a été acquis en date du 9 juin 2017 pour un montant acte en main AEM de 16,6 m€. Le second a été acquis le 21 juillet 2017 pour un montant AEM de 6,3 m€.

A noter que Atream est actionnaire à 50,01% de la société Porte Océane, locataire de l'immeuble Mercure Niort, via la société Hôtels Participation Management.

Arbitrages de l'exercice

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



Hampton by Hilton***

Acquisition :
le 09/06/2017.



Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureau construit en 1989 et redéveloppé en hôtel en 2013
- 181 chambres, dont 4 suites
- 162 places de parkings dont 67 sur site et 95 à proximité immédiate
- 1 salle de réunion
- 1 fitness
- 1 salle de petits déjeuners



Localisation

Amsterdam Schiphol : 2^{ème} aéroport d'Europe continental avec 63,6 millions de passagers accueillis en 2016.



Appréciation voyageurs

- 87% de commentaires «excellent» ou «très bon».



Enseigne Hampton by Hilton

- 1^{ère} marque du groupe Hilton en nombre d'hôtels (3^{ème} groupe mondiale)
- Catégorie 3*
- Implantation dans 15 pays
- Plus de 2100 hôtels (6^{ème} chaîne mondiale)
- Une enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs



Mercure Niort****

Acquisition :
le 21/07/2017.



Caractéristique de l'actif

- 99 chambres, dont 2 suites
- 1 restaurant et 1 bar
- 8 salles de réunions
- 1 piscine
- 1 fitness et un sauna



Localisation

Niort : 4^{ème} place financière française grâce à la présence de nombreux groupes mutualistes (Maif, Maaf, Macif, Smaci).



Appréciations voyageurs

- 75% de commentaires «excellent» ou «très bon» sur Trip Advisor.



Enseigne Mercure

- Classement 3 et 4 étoiles
- 754 hôtels répartis sur 52 pays
- 96 645 chambres
- Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs
- Identité propre à chaque hôtel

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Atream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de 254 024 € correspondant :

- Pour 58 k€ au loyer de l'hôtel Hampton by Hilton d'Amsterdam relatif au 2^{ème} trimestre 2017 (franchise de loyer sur le second semestre 2017),
- Pour 195 k€ des loyers 2017 relatifs à l'hôtel Mercure de Niort.

En date du 31 décembre 2017, le taux de recouvrement des loyers 2017 de la SCPI Atream Hôtels est de 100%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI Atream Hôtels, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 100% à fin 2017.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier global 2017 atteint 35% en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire des murs de l'hôtel Hampton d'Amsterdam sur le 2nd semestre 2017. De la même manière, le taux d'occupation financier de 25% au 30 septembre 2017 était impacté par la franchise de loyer accordée au locataire des murs de l'hôtel Mercure Niort sur le mois de juillet 2017.

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

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

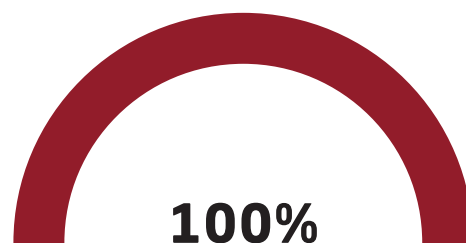
Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.



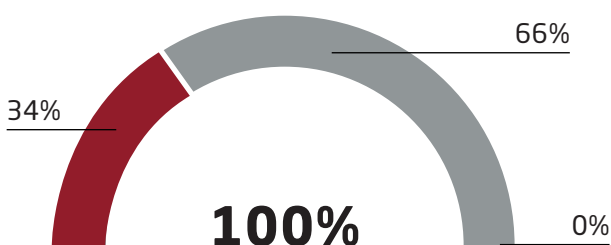
Taux d'occupation physique



■ Taux d'occupation □ Taux de vacance



Taux d'occupation financier



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer □ Taux de vacance

Travaux sur le patrimoine

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) 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. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Au 31 décembre 2017, le plan de travaux des actifs détenus directement et indirectement est détaillé ci-contre :

Ce plan de gros travaux sur les années à venir porte sur les actifs Mercure de Niort et Hampton d'Amsterdam.

Plan gros travaux

2018	72 055 €
2019	38 160 €
2020	64 266 €
2021	40 373 €
2022	30 671 €
Pour un total de	245 525 €



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est réparti entre les Pays-Bas (73 %) et la France (27 %). Du fait de sa stratégie d'investissement, la SCPI Aream Hôtels demeure concentrée à 100 % sur des murs d'hôtels.

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.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2017, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 20 538 500 € hors droits.

ENDETTEMENT

La SCPI ATREAM HOTELS 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, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

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 2017, la SCPI Aream Hôtels a souscrit à un endettement bancaire global de 7,5 millions d'euros en deux tranches de 4,5 et 3,0 millions d'euros respectivement pour l'acquisition des murs des hôtels Hampton Amsterdam et Mercure Niort.

Au 31 décembre 2017, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 36,5% de la valeur hors droit et hors frais des actifs immobiliers.

DÉTAIL DES EMPRUNTS

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Montant initial	Solde 31/12/2017	Type taux	Taux actuel
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	08/06/17	5 ans	08/06/22	7 500 000 €	7 500 000 €	Fixe	1,800%
TOTAL						7 500 000 €	7 500 000 €		

VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

Valeur comptable (en €)	31/12/2016	31/12/2017
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0,00	34 185 590,18
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	857 619,27	- 4 659 415,93
Valeur comptable	857 619,27	29 526 174,25
Valeur comptable par part	884,14	888,09

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 €)	31/12/2016	31/12/2017
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0,00	32 962 417,03
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	857 619,27	- 4 710 454,80
Valeur de réalisation	857 619,27	28 251 962,23
Valeur de réalisation par part	884,14	849,76

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 €)	31/12/2016	31/12/2017
Valeur de réalisation	0,00	28 251 962,23
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0,00	1 403 611,67
Frais de mise en place des financements	0,00	104 884,56
Commission de souscription	0,00	3 331 392,72
Valeur de reconstitution	970 000,00	33 091 851,17
Valeur de reconstitution par part	1 000,00	995,33

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).

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.

Performance

La SCPI Atream Hôtels a distribué un dividende brut de 48,00 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,80%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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.

Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2017 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2016. Il est à noter que ce DVP est élevé en raison du développement de la société sur l'année 2017.

Pour le cas d'Atream Hôtels dont le patrimoine est en cours de constitution, le ratio de performance DVP ne nous semble pas constituer un indicateur pertinent de performance.

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.

Distribution 2017	48,00 €
1 ^{er} trimestre 2018	0,00 €
2 nd trimestre 2018	0,00 €
3 ^{ème} trimestre 2018	36,00 €
4 ^{ème} trimestre 2018	12,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,80%

	31/12/2017
Résultat distribuable 2017 de la société	460 303 €
Valeur de réalisation de la société au 31/12/2016	857 619 €
Distribuable sur valeur de patrimoine (DVP)	53,67%

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur l'exercice	31/12/2016		31/12/2017	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	-		31,05	-
Produits financiers liés aux participations	-		50,55	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-		20,18	-
Total des revenus	-	-	101,78	100,00
CHARGES				
Commission de gestion	-	-	-	-
Autres frais de gestion	-	-	3,11	-
Charges locatives non récupérées	15,86	-	7,08	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	-	-	6,77	-
Charges financières	15,86	100,00	16,96	59,36
Amortissement net	-	-	11,61	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous-total CHARGES INTERNES	-	-	-	-
Total des charges	15,86	-	28,57	-
Résultat courant	-15,86	-	73,21	-
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	62,29	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	62,29	-
Report à nouveau annuel	-15,86	-	10,92	-
Report à nouveau cumulé	-15,86	-	8,48	-

EMPLOI DES FONDS

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2016	31/12/2017	Variation
Sommes non investies à la clôture	-	873 000	-
Fonds collectés	970 000	32 277 000	31 307 000
Commission de souscription	- 97 000	- 3 227 700	- 3 130 700
Cessions d'immeubles	-	-	-
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Acquisitions d'immeubles	-	- 22 068 712	- 22 068 712
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-	-
Frais d'acquisition des immobilisations	-	-	-
Sommes non investies à la clôture	873 000	7 853 588(*)	6 980 588

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2017 de 66,57% et 87,69% après prise en compte de l'investissement « Offenbach » réalisé le 05/01/18

(*) dont 7,0 millions d'euros employés à l'acquisition de l'immeuble sis à Offenbach (Allemagne) réalisée le 5 janvier 2018.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Frais supportés par la SCPI (en €)	31/12/2016			31/12/2017		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	97 000	-	97 000	3 227 700	-	3 227 700
Commission de gestion	-	-	-	19 524	5 879	25 402
Commission d'acquisition ou de cession	-	-	-	-	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la Société de Gestion	97 000	-	97 000	3 247 224	5 879	3 253 102
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	-	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Honoraires de commissaires aux comptes	2 000	-	2 000	13 029	-	13 029
Autres honoraires	1 668	-	1 668	14 064	12 527	26 591
Autres frais	11 713	-	11 713	746	1 776	2 523
Frais généraux	15 381	-	15 381	27 840	14 303	42 143
Total des frais	112 381	-	112 381	3 275 063	20 182	3 295 245

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

Compléments 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 2017 :

Personnes physiques

Au titre de l'année 2017, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Pays-Bas).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers de source néerlandaise sont exonérés d'impôt en France. Ces revenus doivent être pris en compte pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable sur les autres revenus imposables en France.

	Revenus de source française	Revenus de source néerlandaise
Revenus bruts	201 305 €	314 567 €
Frais et charges	-6 089 €	-68 669 €
Intérêts des emprunts	-47 128 €	- €
Revenu net	148 088 €	245 898 €

Personnes morales

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

Au titre de l'année 2017, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Pays-Bas).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers de source néerlandaise sont exonérés d'impôt en France.

	Revenus de source française	Revenus de source néerlandaise
Bénéfice / perte comptable	460 302 €	-56 313 €
Réintégration	- €	- €
Déductions	-333 425 €	- €
Résultat fiscal	126 877 €	-56 313 €

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2017 et d'impôt sur la fortune immobilière 2018 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

VALEUR IFI

(en €)	01/01/2018
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	498,90 €
Valeur IFI - Non résident	146,65 €

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 commerce, 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.

Les factures non parvenues (FNP) sont constituées pour 89% des commissions de souscription du 4^{ème} trimestre non encore facturées par la société de gestion au 31 décembre 2017.

	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	0					0	0					0
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues						0 €						0 €
(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.					

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 16,17 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

Rémunération du personnel de la Société de Gestion

	Nbre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	16,17 ETP	1 535 451,58	656 729,91	2 192 181,49

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions 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 (Directive AIFM). La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices. La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, ad minima annuellement et en tant que de besoin.

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.

CONTRÔLE INTERNE

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

ATREAM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, ATREAM, société de gestion de la SCPI Atream Hôtels, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'ATREAM.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'ATREAM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'ATREAM.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

Prévention des risques de conflits d'intérêts dans le cadre de transactions globales « murs et fonds de commerces »

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

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

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 Aream pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, Aream 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.

L'engagement en Faveur du Développement Durable

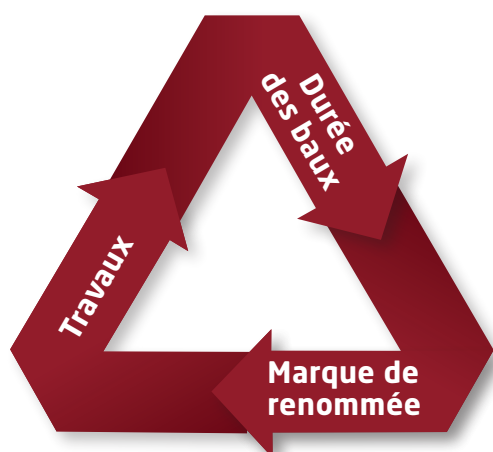




L'engagement en Faveur de Développement Durable

Bien que les organismes de certification et de labélisation environnementales aient ouvert leurs périmètres d'application au marché immobilier hôtelier tardivement par rapport au marché immobilier tertiaire (bureaux, commerces, logistiques...), le marché hôtelier n'étant notamment pas doté de labels environnementaux reconnus sur le volet exploitation, Aream Hôtels déploie, dès la mise en œuvre de sa politique d'investissement, une politique développement durable.

Cette politique s'inscrit en effet autour de 3 axes principaux



A fin 2017, le patrimoine d'Aream Hôtels affiche un taux d'occupation physique de 100% et une durée résiduelle des baux de 16,4 années en moyenne, soit un niveau supérieur aux taux moyens constatés sur les SCPI d'immobilier d'entreprise. De telles longues durées d'engagement profitent :

- aux associés de la SCPI en leur apportant une visibilité de leur placement sur le long terme ;
- aux locataires en les accompagnant dans un plan de développement durable à long terme, facteur de pérennisation de leur activité et de préservation des emplois locaux associés.

La politique d'investissement de la SCPI visant à privilégier les hôtels opérés sous enseignes internationales, telles qu'Accor ou Hilton, garantit l'application d'une politique de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) inhérente à ces groupes hôteliers et notamment :

- les engagements sociaux sur la création et le maintien de l'emploi, la santé, l'accès aux services, la participation à des projets communautaires de grandes envergures ;
- les engagements environnementaux sur la consommation d'énergie et d'eau, la gestion des déchets et des chaînes d'approvisionnement (proposer à ses clients une alimentation saine et durable, qui bannit le gaspillage alimentaire).

Cette implication des enseignes est une clé de l'engagement d'Aream Hôtels dans le développement durable. Elle permet également aux locataires de réaliser des économies d'exploitation et de contribuer ainsi à leur propre développement.

Cette sécurité sur la durée et l'engagement fort de ses locataires ne soustrait pas Aream Hôtels aux enjeux de ses exploitants, ces derniers étant au cœur de la chaîne de valeur. Dès l'origine, des plans travaux peuvent être prévus afin de soutenir le locataire-exploitant dans sa croissance. A titre d'exemple, Aream Hôtels participera aux travaux de modernisation du lobby et du redéploiement de l'offre de restauration de l'hôtel Mercure de Niort dans le but de permettre à son exploitant de poursuivre sa croissance et de moderniser son offre.

C'est en accompagnant les locataires-exploitants et en leur permettant de réaliser leurs engagements, qu'Aream Hôtels met en œuvre sa politique de développement durable.

Rapport du conseil de surveillance





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 2017, 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.

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 14 septembre 2016, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- la démission de Monsieur Gérard Péliçon de ses fonctions de Président,
- la nomination de Monsieur Alain Lemaire en tant que Président du Conseil de Surveillance
- la nomination de Monsieur Gérard Péliçon en tant que Président d'Honneur,

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2017.

Capital et marché des parts

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte de 33 277 000 €, correspondant à 33 277 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

En date du 9 juin 2017 respectivement 21 juillet 2017, votre SCPI a acquis deux ensembles immobiliers de murs d'hôtels pour un montant total acte en main de 22,9 m€. L'acquisition de ces deux actifs, intégralement loués à des preneurs de premier rang, a permis à la société d'enregistrer ses premiers revenus locatifs.

Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 100% (mesures d'accompagnement accordées comprises).

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 460 303 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition des deux ensembles immobiliers de murs d'hôtels. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2017 à hauteur de 48,00 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,80%.

Perspectives 2018

L'année 2018 sera consacrée à la poursuite de la politique d'investissement afin de diversifier la localisation de son portefeuille et atteindre une certaine maturité.

Sur la base du patrimoine existant, la Société de Gestion prévoit de verser 11,01€ par part en jouissance au titre des deux premiers acomptes trimestriels 2018 et d'ajuster les suivants en fonction des résultats constatés aux 30 septembre et 31 décembre 2018 et des prévisions pour l'année suivante.

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 du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

Résolutions

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance,
Alain Lemaire



Rapports du Commissaire aux Comptes





Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

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 SCPI ATREAM HOTELS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 » 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 des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » 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.

Vérification 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 la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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 civile de placement immobilier 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.

Fait à Courbevoie, le 8 juin 2018,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

GILLES MAGNAN



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

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

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.

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

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, 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 de 10 % HT (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 ATREAL HOTELS, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 3 227 700 €, 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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 19 524 € au titre de cette commission.

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

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

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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.

Au titre de l'exercice 2017, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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 le 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.

Au titre de l'exercice 2017, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

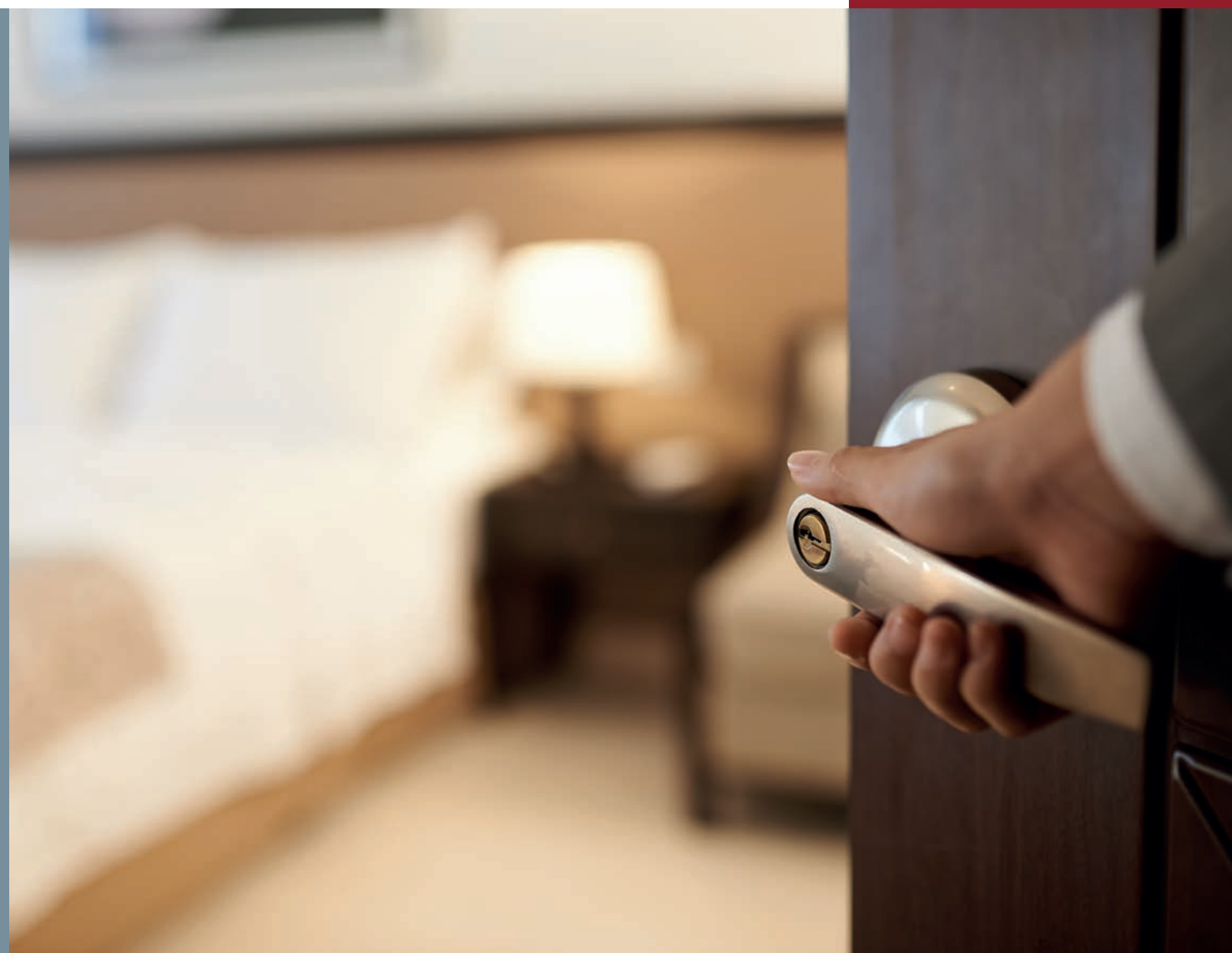
Fait à Courbevoie, le mercredi 8 juin 2018,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

GILLES MAGNAN

Comptes annuels au 31 décembre 2017



Comptes annuels au 31 décembre 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

En euros	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	0,00	0,00	5 981 600,00	6 034 500,00
Terrains et constructions locatives	0,00	0,00	5 981 600,00	6 034 500,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	-42 588,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros entretiens	0,00	0,00	-42 588,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	7 092 046,00	5 815 972,85
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	0,00	0,00	7 091 947,00	5 815 972,85
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	0,00	0,00	99,00	0,00
Total I (Placements immobiliers)	0,00	0,00	13 031 058,00	11 850 472,85
Immobilisations financières	0,00	0,00	21 111 944,18	21 111 944,18
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	0,00	21 111 944,18	21 111 944,18
Total II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	21 111 944,18	21 111 944,18
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	20 142,24	20 142,24	919 581,25	919 581,25
Locataires et comptes rattachés	0,00	0,00	6 069,00	6 069,00
Autres créances	20 142,24	20 142,24	913 512,25	913 512,25
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités	947 716,53	947 716,53	4 267 424,10	4 267 424,10
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	947 716,53	947 716,53	4 267 424,10	4 267 424,10
Total III (Actifs d'exploitation)	967 858,77	967 858,77	5 187 005,35	5 187 005,35
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	-120 802,00	-120 802,00	-9 897 460,15	-9 897 460,15
Dettes financières	0,00	0,00	-7 642 125,00	-7 642 125,00
Dettes d'exploitation	-120 802,00	-120 802,00	-2 033 160,15	-2 033 160,15
Dettes diverses	0,00	0,00	-222 175,00	-222 175,00
Total IV (Passifs d'exploitation)	-120 802,00	-120 802,00	-9 897 460,15	-9 897 460,15
Comptes de régularisation actif et passif	10 562,50	10 562,50	93 626,87	0,00
Charges constatées d'avance	10 562,50	10 562,50	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,00	0,00	93 626,87	0,00
Total V (comptes de régularisation)	10 562,50	10 562,50	93 626,87	0,00
Capitaux propres comptables (i+ii+iii+iv+v)	857 619,27	-	29 526 174,25	-
Valeur estimée du patrimoine	-	857 619,27	-	28 251 962,23

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

En euros	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	776 000,00	-	25 821 600,00	26 597 600,00
Capital en cours de souscription	0,00	-		0,00
Prime d'émission		-	-	
Prime d'émission ou de fusion	194 000,00	-	6 455 400,00	6 649 400,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-		0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-97 000,00	-	-3 677 111,66	-3 774 111,66
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00	-	-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	-	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	-	-	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	-	-	0,00
Réserves	0,00	-	-	0,00
Report à nouveau	0,00	-15 380,73		-15 380,73
Résultat de l'exercice	-15 380,73	15 380,73	460 302,64	460 302,64
Acomptes sur distribution	0,00	0,00	- 391 636,00	-391 636,00
Total Général	857 619,27	0,00	28 668 554,98	29 526 174,25

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2016	31/12/2017
Produits immobiliers (I)	0,00	519 104,00
Loyers	0,00	195 236,30
Charges facturées	0,00	6 069,00
Produits des participations contrôlées	0,00	317 798,70
Produits annexes	0,00	0,00
Charges de l'activité immobilière (II)	0,00	48 657,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	6 069,00
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	42 588,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00	0,00
Autres charges immobilières	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	0,00	470 447,00
Produits d'exploitation (I)	97 000,00	3 677 111,84
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	97 000,00	3 677 111,33
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,51
Charges d'exploitation (II)	112 380,73	3 741 139,99
Commissions de la société de gestion	0,00	19 523,63
Honoraires	3 125,00	18 829,92
Frais assemblée et de conseils	0,00	311,95
Services bancaires	11 712,73	16 924,16
Cotisations et contributions	543,00	8 439,00
Autres charges	97 000,00	3 677 111,33
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-15 380,73	-64 028,15
Produits financiers (I)	0,00	126 887,03
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00	126 887,03
Autres produits financiers	0,00	0,00
Charges financières (II)	0,00	73 003,24
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	73 003,24
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
Résultat financier C = (I-II)	0,00	53 883,79
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0,00	0,00
Résultat net (A+B+C+D)	-15 380,73	460 302,64

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Acquisitions

La SCPI Atream Hôtels a acquis en date du 9 juin 2017 les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Hampton by Hilton à proximité de l'aéroport Schiphol d'Amsterdam aux Pays-Bas d'un montant acte en main AEM de 16,6 m€.

La SCPI a poursuivi son développement au cours du 3ème trimestre en se portant acquéreur des murs de l'hôtel Mercure à Niort, dans le cadre d'un bail à loyer fixe de 12 ans ferme, pour un montant AEM de 6,3 m€.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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 2016 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 (Etat 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.

Placements immobiliers

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 ...).

Plan d'entretien des immeubles

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

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

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

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

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Au regard de l'absence d'acquisition aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2016. Les dotations aux grosses réparations seront constatées dès l'exercice 2017 selon les principes énoncés ci-dessus.

Valeurs vénale 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.

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 euros	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	0,00	0,00	5 981 600,00	6 034 500,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	5 981 600,00	6 034 500,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations contrôlées	0,00	0,00	28 203 990,18	26 927 917,03
SCI Aream Hôtels Nederland	0,00	0,00	7 091 947,00	5 815 972,85
SCI Aream Hôtels Deutschland	0,00	0,00	99,00	0,00
Avances en comptes courants d'associés avec les filiales	0,00	0,00	21 111 944,18	21 111 944,18
Total placements immobiliers	0,00	0,00	34 185 590,18	32 962 417,03

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acq.	Structure de détention	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagement réalisés
Mercure Niort	17 rue de Bellune 79000 Niort	Hôtel	4 366 m²	21/07/17	SCPI Atream Hôtels	100%	6 290 000	50 894	0
Sous-total détention directe			4 366 m²				6 290 000	50 894	0
Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel	5 270 m²	09/06/17	SCI Atream Hôtels Nederland	99,94%	15 661 500	111 418	0
Sous-total détention indirecte			5 270 m²				15 661 500	111 418	0
TOTAL			9 636 m²				21 951 500	162 312	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS

Sociétés	Forme juridique	Capital social	Taux de détention par l'OPCI	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Dividendes et primes reçus au cours de l'exercice (en €)
SCI Atream Hôtels Nederland	SCI	1 616	99,94%	-56 313	317 800
SCI Atream Hôtels Deutschland	SCI	100	99,00%	-15 626	-

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

(En euros)	2016	2017
Terrains et constructions locatives à la création	0	0
Acquisition Mercure - Niort	-	5 981 600
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	0	5 981 600
Participations financières à la création	0	0
Création de la SCI Atream Hôtels Nederland	-	99
Augmentation de capital SCI Atream Hôtels Nederland	-	7 091 848
Création de la SCI Atream Hôtels Deutschland	-	99
Participations financières au 31 décembre 2016	0	7 092 046
Avances en compte courant au début de l'exercice	0	0
Compte courant SCI Atream Hôtels Nederland	-	9 805 434
Compte courant SCI Atream Hôtels Deutschland	-	11 306 510
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	0	21 111 944
Total placements immobiliers	0	34 185 590

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Détail des créances	31/12/16	31/12/17
Créances locataires	0,00	0,00
Factures à établir locataires	0,00	6 069,00
Créances douteuses	0,00	0,00
Sous-total créances locataires	0,00	0,00
Etat et autres collectivités	0,00	678 599,16
Autres débiteurs	0,00	234 913,09
Charges constatées d'avances	0,00	0,00
Sous-total autres créances	0,00	913 512,25
Total créances	0,00	913 512,25

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions	31/12/2016	Dotation	Reprise	31/12/17
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	0,00	42 588,00	0,00	42 588,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	0,00	42,588,00	0,00	42,588,00
Total	0,00	42,588,00	0,00	42,588,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/16	31/12/17
Emprunts	-	7 500 000,00
Concours bancaires courants	-	25 875,00
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	7 525 875,00
Locataires créditeurs	-	139 500,00
Dépôt de garantie reçus	-	116 250,00
Fournisseurs et comptes rattachés	120 802,00	1 893 660,15
Etats et autres collectivités	20 134,00	-
Autres créditeurs	-	99,00
Produits constatés d'avance	-	-
Sous-total autres dettes	140 936,00	2 149 509,15
Sous-total autres créances	140 936,00	9 675 384,15

CAPITAUX PROPRES

La perte de l'exercice clos le 31 décembre 2016 a été affectée en totalité au report à nouveau, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 29 juin 2017.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des deux comptes courants consentis aux SCI Aream Hôtels Nederland et SCI Aream Hôtels Deutschland pour +126 887€ et des intérêts d'emprunt (cf. ci-avant) pour -73 003€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

Projet des résolutions





Projet des résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE EN DATE DU 28 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2017,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2017 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2017 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2017,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- 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,
- Ratification du transfert du siège social,
- Ratification du règlement intérieur.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

1^{ère} résolution : 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, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos 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.

2^{ème} résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

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

3^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 460 302,34 €,
- diminué du report à nouveau antérieur négatif de -15 380,73 €, constitue un bénéfice distribuable de 444 921,61 € et décide de l'affecter :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 391 636,00 €, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- au compte de « report à nouveau » à hauteur de 53 285,61 €.

4^{ème} résolution : 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 : 29 526 174,25 €, soit 888,09 € par part,
- valeur de réalisation : 28 251 962,23 €, soit 849,76 € par part,
- valeur de reconstitution : 33 091 851,17 €, soit 995,33 € par part,

5^{ème} résolution : 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.

6^{ème} résolution : 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.

7^{ème} résolution : 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.

8^{ème} résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, décide d'allouer à compter de l'exercice en cours, la somme de 10.000 euros au titre des jetons de présence à percevoir par les membres du Conseil de Surveillance et à répartir entre eux, à parts égales, au prorata de leur participation aux Conseils.

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

9^{ème} résolution : 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 Astream, 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.

10^{ème} résolution : Ratification du transfert du siège social

L'Assemblée Générale ratifie la décision prise par la Société de Gestion en date du 30 Mars 2018 de transférer le siège social du 14 Rue Avaulée - 92240 MALAKOFF au 153 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS, et prend acte qu'à la suite de cette décision, la nouvelle adresse a été substituée d'office à l'ancienne dans l'article 4 des statuts.

11^{ème} résolution : Ratification du règlement intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance tel que modifié par décisions du 21 mars et en dernier lieu du 7 juin 2018, décide de l'adopter dans toutes ses dispositions à compter de ce jour. Une copie sera annexée au présent procès-verbal.

12^{ème} résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

Crédit photos :

Shutterstock

Conception/Réalisation :

Printvallée - 92

More With Less - 92

Date :

Juin 2018

**SCPI ATREAM
HOTELS**



Aream

**ATREAM**

Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 euros.
503 740 433 RCS NANTERRE.
Agréée par l'AMF en qualité de
Société de Gestion de portefeuille
le 15 avril 2013 sous le numéro
GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
153, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com