

**ATREAM EURO HOSPITALITY**

**AUTRE FIA**

au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier  
constituée sous la forme de société civile immobilière à capital variable

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**

Mis à jour à la suite des décisions des Associés en date du  
**21 DECEMBRE 2022**

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS  
ATREAM EURO HOSPITALITY  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE  
CONSTITUEE SOUS LA FORME D'UN "AUTRE FIA" AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU CODE MONETAIRE ET  
FINANCIER

AVERTISSEMENT

*La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier ("CMF") qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres définies au sein du présent document d'information (le "Document d'Information").*

*La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 4.5 ci-après.*

*La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.*

*La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.*

*La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.*

*Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 5.4.2 et 5.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.*

*En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 4.4 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences, de leur investissement dans la Société afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.*

*Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("RGAMF") et à l'instruction AMF n° 2014-02 "Information des Investisseurs des FIA non agréés ou non déclarés". Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.*

*La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'un nombre restreint d'investisseurs (cent cinquante (150) investisseurs au maximum).*

## 1. DEFINITIONS

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

## 2. CARACTERISTIQUES GENERALES

### 2.1 Caractéristiques de la Société

<b>Nature juridique</b>	ATREAM EURO HOSPITALITY est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la " <b>Directive AIFM</b> ") de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. ATREAM EURO HOSPITALITY est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
<b>Forme sociale</b>	ATREAM EURO HOSPITALITY est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable (la " <b>Société</b> "), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 848 420 774.
<b>Dénomination sociale</b>	ATREAM EURO HOSPITALITY.
<b>Siège social</b>	153 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris
<b>Date de création de la Société</b>	La Société a été immatriculée le 18 février 2019 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la " <b>Date de Constitution</b> ") sous le numéro 848 420 774.
<b>Durée de vie de la Société</b>	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.
<b>Synthèse de l'offre de gestion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Compartiments : Non.</li><li>b) Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Investisseurs Autorisés définis à l'Article 4.5.</li><li>c) Montant minimum de souscription initiale : 500 000 euros.</li><li>d) Code ISIN : Parts C : FR0013403599 Parts D : FR0013403607</li></ul>

## 2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts de la Société ne sont pas des titres négociables.

Il existe deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initial	Montant minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
Parts C "Aream Euro Hospitality Capitalisation"	FR0013403599	EUR	cinquante (50) EUR	500 000 €	Néant	Capitalisation
Parts D "Aream Euro Hospitality Distribution"	FR0013403607	EUR	cinquante (50) EUR	500 000 €	Néant	Distribution

## 2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, [www.atream.com](http://www.atream.com), dans un espace sécurisé réservé aux Associés.

Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, à savoir :

- (i) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- (iii) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- (iv) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- (v) le montant total du levier auquel la Société a recours.

Le rapport de synthèse annuel de l'Évaluateur Immobilier est communiqué gratuitement aux Associés qui en font la demande dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant sa publication.

Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion :

### ATREAM

153 rue du Faubourg Saint Honoré

75008 Paris

[www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs)

### 3. ACTEURS DE LA SOCIETE

<u>Société de Gestion</u>	<p>La Société sera gérée par ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 15 avril 2013 sous le numéro GP 13000011 (la "<b>Société de Gestion</b>"), dont le président est Pascal SAVARY.</p> <p>Siège social : 153, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris</p> <p>Numéro RCS Paris : 503 740 433</p> <p>Le capital social de la Société de Gestion est de 250 000 euros.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, ATREAM dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 3 276 000 € au 31 décembre 2017 et déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, suffisants pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle/d'une assurance "responsabilité civile professionnelle".</p> <p>Afin d'assurer la gérance de la Société, la Société de Gestion a désigné Pascal SAVARY et Grégory SOPPELSA en qualité de représentants permanents.</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Réglementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et à l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un "traitement équitable" à tous les Associés.</p> <p><u>Délégations</u></p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société à une société tierce.</p>
---------------------------	--

	<p><u>Droits des Associés</u></p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des <i>reportings</i> dans les conditions prévues à l'Article 12 ci-après.</p>
<p><u>Dépositaire</u></p>	<p>SOCIETE GENERALE ("<b>SOCIETE GENERALE</b>").</p> <p>Société anonyme, au capital de 1 006 509 557,50 euros dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 ;</p> <p>Les missions confiées à SOCIETE GENERALE en tant que dépositaire (le "<b>Dépositaire</b>"), tant légales que réglementaires et conventionnelles, sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– suivi des flux de liquidité de la Société (notamment paiements et versements liés aux opérations de souscription et de rachat de Parts) ;</li> <li>– la conservation des actifs ou la tenue de registre ou de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société ;</li> <li>– le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;</li> <li>– le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société.</li> </ul> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la Règlementation Applicable.</p> <p>A ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) suivi des flux de liquidités de la Société,</li> <li>(ii) garde des actifs de la Société,</li> <li>(iii) contrôle de la Société de Gestion et de la Société.</li> </ul> <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.</p>
	<p><u>Droits des Associés</u></p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché</p>

	<p>monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.</p>
<b><u>Commissaires aux Comptes</u></b>	<p>MAZARS (le "<b>Commissaire aux Comptes</b>"), 61 rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92075 LA DEFENSE CEDEX</p> <p><u>Principales obligations :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est en charge de la certification des comptes annuels de la Société.</p> <p><u>Droits des Associés :</u></p> <p>Le Commissaire aux Comptes est nommé par l'Assemblée générale des Associés pour six (6) exercices (dans les Statuts ou par décision collective des Associés).</p> <p>Le Commissaire aux Comptes est responsable vis-à-vis de la Société ou des Associés en cas de mauvaise exécution de sa mission.</p>
<b><u>Etablissement chargé du contrôle de la qualité des investisseurs</u></b>	<p>Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.</p>
<b><u>Teneur de registre</u></b>	<p>La Société de Gestion assure la tenue de registre.</p>
<b><u>Déléataire de la gestion comptable</u></b>	<p>Denjean &amp; Associés 35 avenue Victor Hugo - BP 266 – 75 770 Paris Cedex 16</p>
<b><u>Centralisateur</u></b>	<p>La Société de Gestion exercera la fonction de Centralisateur.</p> <p>Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.</p>
<b><u>Evaluateur Immobilier</u></b>	<p>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex</p> <p>L'Évaluateur Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p>

#### 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE

##### 4.1 Objectif de gestion

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers :

- A usage d'hébergement touristique et hors tourisme diversifiés : Murs d'hôtels, Centres de vacances (inclus ou non infrastructures récréatives, restaurants), Hôtellerie de plein air (Camping et PRL), Résidences gérées (étudiantes, seniors non médicalisées, résidences en coliving, crèches)

et dans une logique de diversification de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux de longue durée et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée,

- de type "Core" et "Core +" détenus directement, en co-investissements ou indirectement par la Société, localisés en France et dans la Zone Euro (les "**Actifs Immobiliers**").

La Société vise un objectif de performance annuelle cible brute - soit le taux de croissance annuelle moyen de la Valeur Liquidative de la Société - (avant frais de gestion directs et indirects au niveau de la Société et hors frais applicables sur les contrats visés à l'Article 4.5 en représentation desquels les Investisseurs Autorisés souscrivent dans la Société) supérieure à quatre (4) % par an.

Il est toutefois précisé que l'objectif de performance susvisé ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques visés à l'Article 4.4.

L'objectif de gestion visé au présent Article sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(b)(iii) ;
- la sélection d'investissements dans des organismes de placement collectifs ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(b)(iv) ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes, dans les conditions précisées ci-après aux Articles 4.3(d) et 4.3(e), et
- la mise en place d'une poche de liquidités, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(c).

#### **Stratégie extra-financière :**

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation et d'un plan d'actions.

La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

Elle sera classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif E/S, et à ce titre mettra tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH<sup>1</sup>.

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera classée en catégorie 2, c'est-à-dire ayant une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

La Société promeut des objectifs environnementaux et sociaux bien qu'elle n'ait pas un objectif de développement durable.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

#### ❖ Objectif environnemental

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale des actifs immobiliers tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la Société s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.

---

<sup>1</sup> Principe du « Do not significant harm », i.e. principe consistant à ne pas causer de préjudice significatif aux autres facteurs ESG tel que mentionné à l'article 2(17) du règlement Disclosure.



#### ❖ Objectif social

La Société accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs et met en œuvre sa stratégie afin de sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, à ces objectifs.

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

#### 4.2 Indicateur de référence

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

#### 4.3 Stratégie d'investissement de la Société

Dans le cadre de la stratégie d'investissement, seront pris également en compte, dans le processus décisionnel, des critères extra-financiers E/S, tels que :

- (i) L'impact sur l'environnement : les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la préservation de la biodiversité et les certifications environnementales ;
- (ii) L'impact social : les solutions de mobilités douces, la santé et le confort des occupants et les services rendus aux occupants.

##### (a) Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la "**Poche Immobilière**") ; et
- à hauteur de cinq (5) % minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la "**Poche de Liquidités**").

##### (b) Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

###### (i) *Critères généraux d'investissement de la Poche Immobilière*

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir, principalement au travers de FIA, d'organismes de placement collectif et de sociétés à prépondérance immobilière contrôlées ou non, dans un patrimoine immobilier professionnel de tourisme diversifié.

Cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'Actifs Immobiliers construits ou à construire, détenus directement ou indirectement, situés en France et dans la Zone Euro.

Les opérations de la Poche Immobilière porteront sur des investissements directs ou indirects dans des immeubles sous-jacents (i) construits et loués, afin de générer un rendement immédiat et (ii) à construire ou à développer afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.

Le processus d'investissement des Actifs Immobiliers s'élabore selon les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion et aux allocations cibles de gestion visées dans le présent Article ;
- définition des cibles d'investissement (Actifs Immobiliers) ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion du fonds ;

- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la Société ; et
- mesure et attribution des performances.

La stratégie d'investissement s'appuie sur l'analyse d'un certain nombre de marchés régionaux en France et dans la Zone Euro de l'immobilier de tourisme faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation, tirés par de solides fondamentaux. En particulier, les investissements dans les Actifs Immobiliers seront sélectionnés en tenant compte (i) de critères de taille (règles de dispersion et de répartition), (ii) d'appréciation d'ordre qualitatif (positionnement du produit sur son marché, qualité technique) et (iii) de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation).

(ii) *Allocation cible de la Poche Immobilière*

La Poche Immobilière a vocation à être investie, à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution :

- à hauteur de quatre-vingt (80) % minimum de la Poche Immobilière dans des Actifs Immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement (notamment les SCPI ATREAM visées ci-dessous), de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement (*club deals*) gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion (la "**Sous-Poche Fonds ATREAM**") ;
- à hauteur de vingt (20) % maximum de la Poche Immobilière dans des Actifs Immobiliers acquis par l'intermédiaire notamment de fonds d'investissement, de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement (*club deals*) gérés, conseillés ou administrés par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion (la "**Sous-Poche Fonds Tiers**").

Les investissements dans la Sous-Poche Fonds Tiers ont pour objectif d'accroître la diversification du portefeuille de la Société.

(iii) *Allocation cible de la Sous-Poche Fonds ATREAM*

Les investissements de la Société dans la Sous-Poche Fonds ATREAM pourront être réalisés via :

- a. des parts de SCPI gérées par la Société de Gestion (les "**SCPI ATREAM**") ;
- b. des titres de sociétés à prépondérance immobilière, des titres d'Autres FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, ou de toute forme de véhicule dédié à la Société, géré, conseillé ou administré par la Société de Gestion (les "**SPV ATREAM**") ;
- c. directement dans des actifs immobiliers et droits réels immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "**Immeubles en Direct**") ;
- d. des véhicules, sociétés ou structures de co-investissement (*clubs deals*) dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "**Clubs Deals ATREAM**").

Sauf cas particuliers relevant de la prévention et de la gestion des risques de conflits d'intérêts entre les fonds gérés par la Société de Gestion, les investissements réalisés dans les SPV ATREAM et dans les Immeubles en Direct qui présenteront les caractéristiques principales suivantes :

- i. murs d'hôtels, centres de vacances (inclus ou non infrastructures récréatives, restaurants), hôtellerie de plein air ou résidence gérées (étudiantes, seniors non médicalisées, résidences en *coliving*, *crèches*) ;
- ii. dans une logique de diversification de l'état locatif, dans une limite de 20% de la poche immobilière, de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux longs termes et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée (services, réversibilité des usages) ;
- iii. potentiel de rendement plus attractif que des immeubles "Core" et pour lesquels une hausse de valeur de l'immeuble est anticipée ;
- iv. bonne localisation et de bonne qualité structurelle (bâti), pouvant faire l'objet de travaux ou de l'état futur d'achèvement ;
- v. investissement de la Société compris entre cinq (5) et vingt-cinq (25) millions d'euros.

Sauf cas particuliers relevant de la prévention et de la gestion des risques de conflits d'intérêts entre les fonds gérés par la Société de Gestion, les Clubs Deals ATREAM présenteront les caractéristiques suivantes :

- ils porteront sur la réalisation d'investissements pour des montants supérieurs à vingt-cinq (25) millions d'euros ;
- ils seront réalisés :
  - o dans des Actifs Immobiliers "Core +" sous la forme d'acquisition individuelle ou en portefeuille d'hôtels, de centres de vacances (inclus ou non des infrastructures récréatives, restaurant, etc.) d'hôtellerie de plein air, de résidences gérées (étudiantes, seniors non médicalisées, résidentiel en co-living, crèches...) bénéficiant d'un bail long avec un preneur de qualité ; ou
  - o dans des Actifs Immobiliers "Core" sous la forme d'acquisition d'immeubles situés dans des très bonnes localisations, occupés par des locataires de premier rang, avec des baux fermes de longue durée, sans aucun travaux significatifs à prévoir, dans une optique de détention de long terme et de recherche d'un rendement sécurisé ; ou
  - o dans une logique de diversification de l'état locatif, dans une limite de 20% de la poche immobilière, dans de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux longs termes et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée (services, réversibilité des usages).

(iv) *Allocation cible de la Sous-Poche Fonds Tiers*

Les investissements de la Société dans la Sous-Poche Fonds Tiers seront effectués selon l'allocation cible suivante :

- au minimum à hauteur de soixante (60) % de la Sous-Poche Fonds Tiers dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif ayant pour objet principal de réaliser des investissements dans des actifs immobiliers de tourisme, gérés, conseillés ou administrés par des entités tierces à la Société de Gestion ; ces organismes de placement collectif pourront notamment prendre la forme de ou être investis dans des OPCI ou des SCPI.
- au maximum à hauteur de trente-cinq (35) % de la Poche Fonds Tiers dans des véhicules, sociétés ou structures de co-investissement (club-deals immobiliers) (les "**Clubs Deal Tiers**"). Les Club Deal Tiers présenteront les mêmes caractéristiques que les Clubs Deals ATREAM.

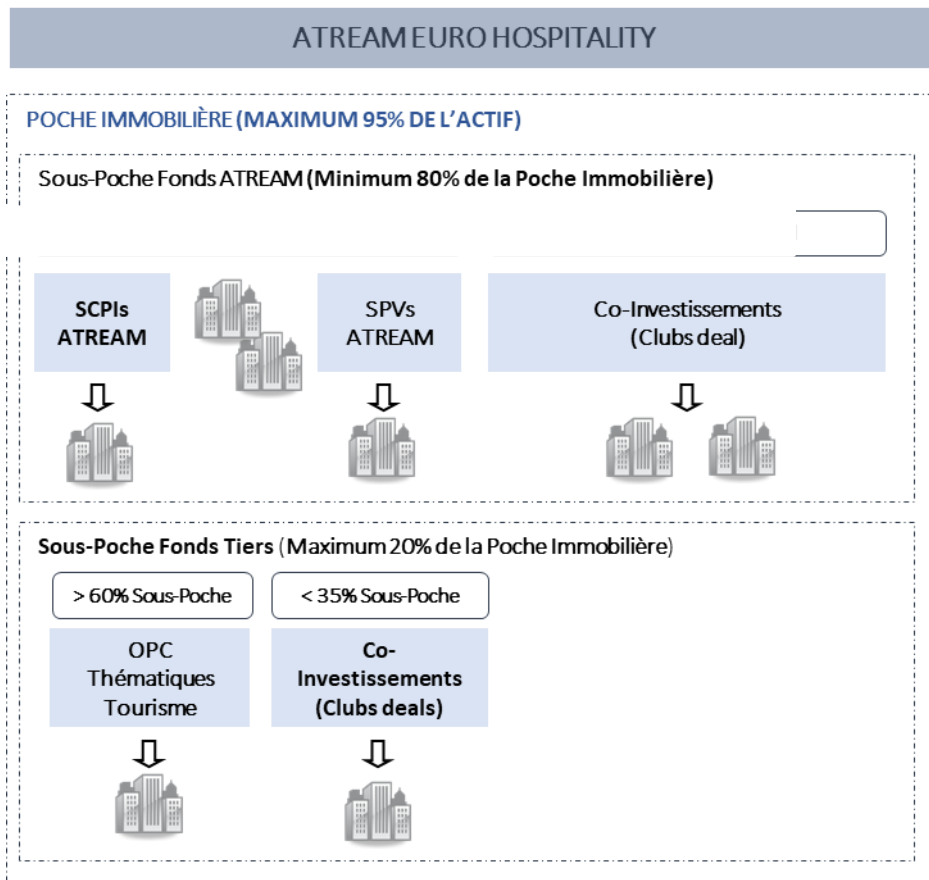
(v) *Actifs Immobiliers éligibles à la Poche Immobilière*

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

<b>ACTIFS ELIGIBLES</b>	
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
1	immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
2	immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
3	terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.	
La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.	
Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :	
1	la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2	l'emphytéose ;

3	les servitudes ;
4	les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5	tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6	les autres droits de superficie.
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société</b>	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme de la nue-propriété ou de l'usufruit, d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :	
1	ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2	les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
3	les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li> <li>b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</li> <li>c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</li> <li>d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF ou d'Autre FIA qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</li> <li>e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.</li> </ul>
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société</b>	
L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme de la nue-propriété ou de l'usufruit, d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurant ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.	
<b>Participations dans des fonds d'investissement</b>	
L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.	

(vi) Synthèse



(c) Stratégie de la Poche de Liquidités

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, la Société pourra investir sa trésorerie courante ainsi que ses liquidités disponibles en instruments financiers offrant une liquidité suffisante tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires investis à plus de 90% de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant (les "Actifs Liquides").

Durant les trois (3) premières années suivant la création de la Société, ces liquidités pourront représenter jusqu'à cent (100) % de l'actif de la Société. A l'issue de cette période de trois (3) ans, les liquidités représenteront au minimum cinq (5) % de l'actif de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 4.3, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou de distribution pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra à tout moment diminuer son exposition à la Poche Immobilière et être investie dans la Poche de Liquidités au-delà du seuil de cinq (5) % susvisé.

(d) Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de 5 % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible :

- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur ; pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidités sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect étant précisé que lesdites disponibilités ne pourront être utilisées à des seules fins d'accroître l'endettement bancaire direct ou indirect de la Société ;
- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société direct de dix (10) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Pour le calcul du ratio d'endettement, l'endettement direct est égal à la somme des éléments suivants :

- dettes envers les établissements de crédit (y compris les intérêts courus, y compris au travers de contrat de crédit-bail) inscrites au bilan de la Société ;
- avances en compte courant (y compris les intérêts courus) inscrites au passif de la Société ;
- les autres engagements financiers, ayant un caractère de financement, de la Société ;
- la valeur implicite des dettes financières des droits réels détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement par la Société ;
- les sûretés réelles ou personnelles consenties par la Société sur ses actifs en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Pour le calcul du ratio d'endettement, l'endettement indirect est égal à la somme des éléments suivants :

- le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrat de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et indirectement, à savoir :
  - dettes bancaires et financières des participations détenues directement et indirectement par la Société, au prorata de leur détention, dès lors que la Société exerce un contrôle significatif sur ces sociétés au sens de l'article R. 214-83 du CMF, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses filiales.
  - Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés, détenues directement et indirectement par la Société, à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.
- Les autres engagements financiers, ayant un caractère de financement, des sociétés détenues directement et indirectement par la Société au prorata de leur détention, dès lors que la Société exerce un contrôle significatif sur ces sociétés au sens de l'article R. 214-83 du CMF.

Le ratio cible au titre de l'endettement devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

Ce ratio sera exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, la Société se limitera à un levier maximum théorique de 1,67 (un virgule soixante-sept).

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Daily" des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple de contrats d'échange de taux ("swap"), ou de taux plafond et plancher ("cap, floor"), ou de contrats à terme de type "forward exchange rate", en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

(e) Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés au paragraphe (d) précédent, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son Actif Net.

Les emprunts d'espèce ne sont pas repris pour les besoins du calcul du ratio cible d'endettement de quarante (40) % défini au paragraphe (d) ci-dessus.

#### **4.4 Profil de risque**

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Déclaration sur les principales incidences négatives

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement et les aspects sociaux (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives répertoriées sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques de l'activité ;
- Les consommations en eau ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- L'exploitation des ressources naturelles et la gestion des déchets ;
- L'artificialisation des sols et l'atteinte à la biodiversité en général ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes ;
- La défaillance de la participation à la vie économique locale.

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont les suivants :

#### 4.4.1 Risques généraux

(a) Risques de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

Enfin, en fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition cible de quatre-vingt-quinze (95) % sur la Poche Immobilière et être investie en Actifs Liquides au-delà du seuil minimum de cinq (5) %. L'accroissement de la proportion de la Poche de Liquidités par rapport à la Poche Immobilière est susceptible d'avoir un impact négatif sur la performance de la Société.

(b) Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

(c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.



#### 4.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

##### (a) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la concentration de l'actif de la Société sur un très petit nombre d'actifs et/ou d'expositions qui pourront représenter une part importante de son portefeuille ;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux actifs financiers ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

##### (b) Risques liés au secteur du tourisme

La Société ayant vocation à investir dans des Actifs Immobiliers de tourisme, tous les facteurs qui pourraient impacter (i) l'attractivité, de manière générale, de la France, de la Zone Euro ou d'un pays dans lequel est situé l'Actif Immobilier, (ii) le budget des clients (évolution défavorable de la conjoncture économique et financière, augmentation de la fiscalité, perte d'emploi...) ou (iii) la sécurité des clients (instabilité politique, terrorisme, attentat...) pourrait avoir un effet négatif sur l'activité touristique, la demande de la clientèle

et donc sur le niveau des loyers encaissés par la Société ou sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et ainsi entraîner une baisse de la performance de la Société.

(c) Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la Société est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie, en cas de défaillance desdits locataires.

(d) Risque lié à l'inflation

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, la Poche Immobilière de la Société est soumise à un risque inflationniste.

(e) Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 10 des Statuts.

Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

(f) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(g) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

(h) Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est, pour les Actifs Immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(i) Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

(j) Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

(k) Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères E/S. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères E/S peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

(l) Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

(m) Risque en matière de durabilité :

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental ou social qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

- Les risques de transition portant sur les évolutions et durcissements des réglementations en matière environnementale liées :
  - o aux consommations énergétiques (Dispositif Eco-Energie Tertiaire)
  - o aux émissions de gaz à effet de serre
  - o à la gestion des ressources et déchets
  - o à la préservation de la biodiversité (Zéro Artificialisation Nette - ZAN).

- Les risques physiques induits par le changement climatique (*Aléas climatiques, catastrophes naturelles*);
- Les risques de transition sur le plan social : dégradation des relations avec les parties prenantes (internes et/ou externes).

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques E/S, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

#### **Focus sur la réglementation européenne taxonomie (« EU Taxonomy »)**

La Taxonomie de l'Union Européenne a été créée en vue de définir et d'uniformiser les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce jour des critères (« Technical Screening Criteria ») ont été développés pour définir la contribution substantielle aux deux premiers objectifs, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la « UE Taxonomy », une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

S'agissant de la Société, les données actuelles ne nous permettent d'évaluer de manière suffisamment fiable le degré d'alignement de la Société avec ces objectifs. L'objectif minimum d'investissement aligné aux deux premiers critères de la taxonomie ne peut être fixé à date et sera revu à horizon du 31 décembre 2023, à l'entrée en application des règlements d'application (« Regulatory Technical Standards »).

Sur les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la Société se fixe les objectifs suivants :

- Réduire son impact sur le climat par la mise en place des objectifs liés au Décret Tertiaire ;
- Réduire ses émissions de GES ;
- Maitriser son exposition aux risques climatiques en utilisant la base de données Resilience for Real Estate – R4RE (ex. Bat'Adapt) pour les actifs français.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

#### **4.5 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

La Société est dédiée aux investisseurs personnes morales :

- ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ; et
- aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients ;  
(ensemble, les "Investisseurs Autorisés").

Les personnes physiques et les personnes qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

#### 4.6 Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

#### 4.7 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

#### 4.8 Traitement préférentiel

Conformément à l'article 319-3 RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

### 5. PARTS DE LA SOCIETE

#### 5.1 Caractéristiques des Parts

A la date du Document d'Information, la Société émet deux (2) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initial	Montant minimum de souscription ultérieur	Affectation des Distributions
Parts C "Aream Euro Hospitality Capitalisation"	FR0013403599	EUR	cinquante (50) EUR	500 000 €	Néant	Capitalisation
Parts D "Aream Euro Hospitality Distribution"	FR0013403607	EUR	cinquante (50) EUR	500 000 €	Néant	Distribution

Les Parts ne sont pas décimalisées.

(a) Droits attachés aux Parts

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés.

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

(b) Inscription à un registre

Un registre des Parts est tenu par le Teneur de Registre.

(c) Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif pur dans le registre visé au (b). Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

(d) Libération

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription.

(e) Commercialisation des Parts

Les Parts seront autorisées à la commercialisation en France auprès de clients professionnels par l'AMF, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du Code monétaire et financier, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

## 5.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 10.

Les souscriptions et les rachats de Parts sont effectués sur la base de la Valeur Liquidative, selon les modalités définies ci-après.

La Valeur Liquidative est établie le jeudi de chaque semaine (la "**Date d'Établissement de la Valeur Liquidative**"), qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités de l'Article 10 ci-après.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative est mise à disposition des Associés le premier Jour Ouvré suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur le site internet de la Société de Gestion : [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs).

À tout moment, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

## 5.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

## 5.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

### 5.4.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de deux cent cinquante millions (250 000 000) d'euros. Le montant du

capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 5.4.2. Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont adressées par les Investisseurs Autorisés et les Associés à la Société de Gestion au plus tard à dix (10) heures le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**") par télécopie ou par courriel et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, leur lieu de résidence fiscale (et s'ils sont considérés, au regard de la réglementation FATCA, comme des "*US Resident*" ou des "*US Persons*"), le montant de la souscription maximum de l'Investisseur Autorisé ou de l'Associé (le "**Bulletin de Souscription**"), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

Par exemple, un Investisseur Autorisé ou un Associé souhaitant souscrire des Parts sur la base de la Valeur Liquidative du jeudi 21 février 2019, doit faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard à dix (10) heures le 21 février 2019.

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par écrit, la bonne réception de son ordre de souscription le Jour Ouvré suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions et lui indique :

- le nombre effectif de Parts à souscrire au regard (i) du Prix de Souscription déterminé conformément au paragraphe (c) et (ii) du montant maximum de souscription indiqué dans le Bulletin de Souscription ; et
- le montant effectif à verser à la Société correspondant au plus grand nombre de Parts entières que l'Investisseur Autorisé ou l'Associé peut souscrire compte tenu de son montant maximum de souscription ;

(la "**Notification**").

(c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées exclusivement en montant exprimés en euros. Les souscriptions s'effectuent en montant, divisible en nombre entier de Parts. Les Parts sont intégralement libérées lors du règlement du montant de la souscription.

Le prix de souscription des Parts (le "**Prix de Souscription**") est égal au montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale des Parts telle que définie à l'Article 4.1 et (ii) la Valeur Liquidative.

Dans l'attente de l'utilisation des montants relatifs aux souscriptions, ceux-ci seront investis dans les conditions prévues à l'Article 4.3(c).

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale par un Investisseur Autorisé est de cinq cent mille (500.000) euros.

Il n'y a pas de montant minimum de souscription par un Associé à compter de sa souscription initiale.

(e) Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à seize (16) heures deux (2) Jours Ouvrés suivant la Notification, soit trois (3) Jours Ouvrés suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (la "**Date de Règlement**"). Il appartient à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé de s'assurer du respect de ces délais.

La Société de Gestion notifie à l'Investisseur Autorisé ou à l'Associé, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre de souscription le Jour Ouvré suivant la Date de Règlement (la "**Date d'Exécution**").

Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, l'ordre de souscription est reporté sur la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivante, la Société de Gestion émettra une nouvelle Notification prévue au paragraphe (c) et le règlement devra intervenir dans les délais prévus au présent (e).

(f) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les cinq (5) jours de la Notification.

La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus agrément entraîne la restitution des fonds versés à la Date de Règlement pour la souscription sans intérêt ni indemnité. A défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai de cinq (5) jours susvisés, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la souscription projetée.

(g) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Exécution.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date d'Exécution et la date de livraison des Parts par la Société est fixé au plus tard à la Date Limite de Centralisation des Souscriptions suivante.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs).

(h) Commission de souscription acquise à la Société

Une commission de souscription acquise à la Société sera prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription est entièrement acquise à la Société. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à deux (2) % du Prix de Souscription des Actions souscrites, étant précisé qu'aucune commission de souscription ne sera due par le ou les Associé(s) fondateur(s) lors de la souscription initiale. Le pourcentage de la commission de souscription sera réactualisé, le cas échéant à l'occasion de chaque Valeur Liquidative et au minimum une fois par an, et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

(i) Commission de souscription non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription non-acquise à la Société.

#### **5.4.2 Rachat des Parts**

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Elles portent sur (i) un montant divisible en nombre entier de Parts ou (ii) sur un nombre entier de Parts.



Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard à dix (10) heures le Jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Rachats**"). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Rachats sera fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, transmis par télécopie ou par courriel à la Société de Gestion, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le "**Bulletin de Rachat**").

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

A titre d'exemple, si les contraintes de liquidité de la Société le permettent, un Associé souhaitant faire racheter ses Parts sur la base de la Valeur Liquidative du jeudi 21 février 2019 devra faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 21 février 2019 à dix (10) heures.

(b) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que cette opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

(c) Délai de règlement des demandes de rachat

*i. Principe*

Le délai de règlement des rachats de Parts, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des sommes correspondantes à l'Associé, est en principe de cinq (5) Jours Ouvrés.

*ii. Rallongement du délai de règlement*

Le délai visé au (i) pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que les actifs réalisables ("**AR**"), dont la cession est possible dans un délai de cinq (5) jours, sont égaux à deux (2) % de l'Actif Net ("**AN**") de la Société majorée de la somme des quatre (4) dernières valeurs de rachat nets :

$$ARt \leq 2\% ANt + (VRN t + VRN t-1 + VRN t-2 + VRN t-3)$$

VRN = Valeur des rachat nets

La Société de Gestion fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site internet, [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs) au moins deux (2) Jours Ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Rachats correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement des demandes de rachat pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de rachat enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

En cas de rallongement du délai de règlement, tout Associé ayant demandé le rachat partiel ou total de ses Parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule suivante :

$$(EONIA * \text{Délai de règlement} / 365) * \text{Montant du rachat.}$$

- le taux EONIA, pris en compte étant celui publié au 1er Jour Ouvré suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative ayant servi de base au rachat ;
- le délai de règlement correspond au nombre de jours écoulés entre la date de la demande de rachat et le jour effectif de son règlement.

En cas d'EONIA négatif, le taux EONIA sera réputé être égal à zéro (0).

(d) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension des demandes de rachats supérieures à un (1) % du Nombre Total de Parts*

Lorsqu'un Associé ou plusieurs Associés de la Société demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société ou lorsque plus d'un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société sont en attente de rachat, la ou les demande(s) de rachat des Parts de la Société pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total un (1) % du Nombre Total de Parts.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée pari passu avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(ii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés détenant plus de vingt (20) % du Nombre Total de Parts et moins de cent (100) % du Nombre Total de Parts*

Lorsqu'un Associé détenant plus de vingt (20) % et moins de cent (100) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société demande le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2) % du Nombre Total de Parts émises par la Société, la Société de Gestion pourra décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de rachat pour la fraction de l'ordre de rachat excédant deux (2) %.

L'Associé ayant demandé le rachat de ses Parts et dont le rachat est exécuté partiellement conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de rachat de Parts, notamment les dates de report d'exécution.

Après information de l'Associé, la fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion.

(iii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés ayant pour effet de porter l'actif net de la Société en deçà de 15 244 901,72 euros*

La Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts de la Société dès lors que leur exécution aurait pour effet de réduire l'actif net de la Société au-dessous de la somme de quinze millions deux cent quarante-quatre mille neuf cent un euros et soixante-douze (15 244 901,72) euros.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

(e) Commission de rachat acquise à la Société

Une commission de rachat acquise à la Société pourra être perçue lors de toute exécution d'une demande de rachat par un Associé d'une ou plusieurs Parts. Le taux maximum de cette commission de rachat acquise à la Société est de deux (2) % appliquée à la Valeur Liquidative des Parts dont le rachat est demandé.

Les taux seront déterminés au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date Limite de Centralisation des Rachat. Le montant exact des commissions de rachat sera mentionné dans les Bulletins de Rachat.

Les conditions dans lesquelles ces taux pourront être réduits seront précisées aux investisseurs un (1) Jour Ouvré avant la Date Limite de Centralisation des Rachat, sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs).

(f) Commission de rachat non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non-acquise à la Société.

## 5.5 Cession des Parts

Toute Cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 10 des Statuts.

## 5.6 Modalité de distribution de la Société

La Société n'effectuera pas, en ce qui concerne les Parts C de la Société, de Distributions et incorporera directement le montant du résultat net annuel en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'article 29 des Statuts.

La Société effectuera, en ce qui concerne les Parts D de la Société, des Distributions annuelles et, le cas échéant, pourra verser des acomptes en cours d'exercice, dans les conditions prévues à l'article 29 des Statuts. Les Distributions annuelles sont effectuées dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

## 6. FRAIS ET COMMISSIONS

### 6.1 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par l'Investisseur Autorisé ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion.

COMMISSIONS A LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR, PRELEVEES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
COMMISSION DE SOUSCRIPTION MAXIMUM NON ACQUISE A LA SOCIETE	/	NEANT
COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE A LA SOCIETE	PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS	2 %
COMMISSION DE RACHAT NON ACQUISE A LA SOCIETE	/	Néant
COMMISSION DE RACHAT ACQUISE A LA SOCIETE	VALEUR LIQUIDATIVE X NOMBRE DE PARTS	2 %

### 6.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion. Les frais sont indiqués hors taxes.

Chaque année, les frais supportés par la Société font l'objet d'une présentation assortie d'un commentaire de la Société de Gestion relatif à leur évolution.

Les modalités de révision éventuelle des frais et commissions visés dans la présente section sont arrêtées par la collectivité des Associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts (3/4) des Associés dans les conditions prévues dans les Statuts.

### 6.2.1 Rémunération de la Société de Gestion

#### (a) Commission de Gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion récurrente (la "**Commission de Gestion**"), calculée (i) en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernés et (ii) de la valeur des Actifs Immobiliers telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessous.

COMMISSION DE GESTION		
Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Sous-Poche Fonds ATREAM	Valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative	0,95%
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	1,05%
Sous-Poche Fonds Tiers	Valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative	1,10%
Immeubles en Direct	Valeur des Actifs Immobiliers hors droits, hors taxes	1,50%

La Commission de Gestion est calculée chaque semaine, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Commission de Gestion est perçue trimestriellement.

La Commission de Gestion couvre la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion de la Société (*fund management*), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'allocation entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement le cas échéant des Actifs Immobiliers ;
- gestion du portefeuille (*asset management*), à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, liquidités, etc.) ;
- valorisation de la Société ;
- gestion des souscriptions et retraits de Parts ;
- information des Associés, établissement du rapport annuel ;
- contrôle et assistance dans la gestion comptable et fiscale de la Société ;
- gestion des relations avec le Commissaire aux Comptes de la Société ;
- information de l'AMF et de tout organisme ou autorité de tutelle le cas échéant ;

En outre, la portion de la Commission de Gestion perçue sur la valeur des Immeubles en Direct couvre la rémunération de la Société de Gestion au titre des prestations suivantes :

- la détermination des modalités de financement des Immeubles en Direct, de détermination des modalités de réalisation des Immeubles en Direct de la Société ;

- la gestion des Immeubles en Direct (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, d'arbitrage et de commercialisation des Immeubles en Direct, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans ;
- le suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des Immeubles en Direct.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant d'actifs immobiliers détenus au travers de d'entités dans lesquelles la Société détient une participation, la somme des commissions de gestion perçues par la Société de Gestion en qualité de gérant ou de société de gestion desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser le taux de 1,65 % hors taxes de la somme de l'actif brut réévalué desdites sociétés et de la valeur des Actifs Liquides de la Société.

(b) Commission d'acquisition et de cession d'Actifs Immobiliers

Ces commissions de mouvement liées aux acquisitions et aux cessions d'Actifs Immobiliers à caractère non récurrents sont acquittées par la Société au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés ci-après en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernée :

COMMISSIONS D'INVESTISSEMENT ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS		
Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Sous-Poche Fonds ATREAM	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	0%
Sous-Poche Fonds Tiers	Montant total investi / désinvesti par la Société	0,15%
Immeubles en Direct	Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes	1,50%

Ces commissions d'investissement et de cession sont payées ponctuellement à chaque opération d'investissement ou de cession.

(c) Remboursements de frais

Enfin, la Société de Gestion a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## 6.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion (Frais de fonctionnement)

(a) Frais de fonctionnement récurrents

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la Société supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges récurrents mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Commissaire aux Comptes, de tenue de comptabilité et d'expertise-comptable, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (comités), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication et de tenue de secrétariat juridique ;
- les honoraires du Dépositaire ;
- les honoraires du Teneur de Registre ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- les honoraires liés à l'évaluation externe des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers (experts immobiliers) et de l'expert central en évaluation de la société immobilière ou foncière accepté par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) le cas échéant ;

- les frais entraînés par la tenue des comités et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : *reportings* et rapports annuels ;
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

(b) Frais de fonctionnement non récurrents

La Société supporte de manière non récurrent, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les taxes et contributions diverses dont la Société pourrait être redevable ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société.

### 6.2.3 Frais liés aux opérations sur Actifs (hors Immeubles en Direct)

Les dépenses d'investissement sur Actifs (hors Immeubles en Direct) recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financés de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine à vocation principalement immobilière, et notamment les titres de sociétés immobilières, les parts ou actions de FIA à vocation immobilière, les parts ou actions d'OPCI et les actifs financiers composant la Poche de Liquidités ;

- les prix d'acquisition des titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de FIA à vocation immobilière, de parts ou actions d'OPCI et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents aux ventes / arbitrages ;
- les prix d'acquisition des titres financiers, parts d'OPCVM et les frais afférents.

Les frais liés aux acquisitions et aux arbitrages susvisés couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes de titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions de titres de sociétés immobilières, que lesdites opérations d'acquisition soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

### 6.2.4 Frais liés aux opérations sur les Immeubles en Direct

Les dépenses d'investissement sur les Immeubles en Direct recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financés de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine mentionnés ci-dessous :

- les prix d'acquisition des Immeubles en Direct et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Immeubles en Direct, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maître d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'étude, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- l'ensemble des frais afférents aux ventes des Immeubles en Direct ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux sur les Immeubles en Direct ;

S'agissant des coûts afférents aux travaux sur les Immeubles en Direct; ceux-ci couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires ;
- les dépenses d'amélioration des Immeubles en Direct tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc... non refacturables aux locataires.

S'agissant des frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'Immeubles en Direct, ceux-ci couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Immeubles en Direct et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques juridiques ou fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des Immeubles en Direct, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

## 6.2.5 Frais et charges d'exploitation immobilière

### (a) Frais et charges d'exploitation immobilière récurrents

Concernant les Immeubles en Direct, la Société supporte, de façon récurrente des frais et charges d'exploitation immobilière tels que définis ci-après.

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans sa comptabilité :

- l'ensemble des charges des Immeubles en Direct, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
- les honoraires d'administration de biens et de *property management*.

### (b) Frais et charges d'exploitation immobilière non récurrents

Concernant les Immeubles en Direct, la Société supporte, de façon non récurrente, les frais et charges d'exploitation immobilière ci-dessous ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents ;

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

#### 6.2.6 Frais de constitution

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Les frais de constitution supportés par la Société n'excéderont pas la somme forfaitaire cinquante mille (50 000) euros (HT).

### 7. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent (personne physique).

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

### 8. COMITE DE SUIVI

La Société de Gestion constitue Comité de Suivi dont les modalités de fonctionnement sont précisées à l'article 22 des Statuts.

### 9. SUIVI DES RISQUES

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

### 10. EVALUATION ET COMPTABILISATION

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
<b>= ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>AI</b>
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
<b>= ACTIF CIRCULANT</b>	<b>AC</b>
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
<b>= DETTES</b>	<b>D</b>
<b>AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE</b>	<b>EC1</b>
<b>AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION</b>	<b>EC2</b>
<b>AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS</b>	<b>EC3</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>



## 10.1 Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

## 10.2 L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus". Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- Pour les OPCI :

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

- Pour les autres sociétés immobilières :

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'AMF ou par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- Pour les immeubles :

Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- Pour les valeurs mobilières :

- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois (3) mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Société de Gestion ;
- Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation.

### **10.3 Ajustement pour risque d'exigibilité**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

### **10.4 Ajustement pour différence d'estimation**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

### **10.5 Ajustement pour frais et droits**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- et étaler de manière linéaire sur son l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

### **10.6 Endettement**

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la Société tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la Société se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts ou comptes-courants, et les intérêts courus non payés.

### **10.7 Instruments financiers à terme**

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, utilisées à des fins de couverture, sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur les marchés de gré à gré, utilisés à des fins de couverture, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

### **10.8 Mesure du risque global de la Société**

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

## **11. REGIME FISCAL**

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

## **12. ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE**

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, tout retenue sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

## **13. INFORMATION DES ASSOCIÉS**

### **13.1 Langue de communication**

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

### **13.2 Notifications**

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 10.1 ci-dessous ; et
- des documents périodiques d'information visés à l'Article 13.4 ci-dessous.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés et seront disponibles sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs).

### **13.3 Modification du Document d'Information**

La Société de Gestion est autorisée à modifier les dispositions du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ; ou
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité préalablement à leur mise en œuvre.

#### **13.4 Rapport annuel**

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Il sera soit adressé par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs) et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

#### **13.5 Documents d'information périodiques**

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Règlementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RG AMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière trimestriel.

Ils seront adressés à chacun des Associés dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés aux Associés. Ils comportent les éléments suivants :

1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les Actifs Immobiliers, les Actifs Liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 5.4.2 ci-dessus, au cours de la période.

#### **14. Autres informations**

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion à son siège social ou sur son site internet [www.atream.com](http://www.atream.com) (espace investisseurs).

## ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Les numéros d'Article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information.

<b>Actif Immobilier</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
<b>Actif Liquide</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3(c)
<b>Actifs</b>	Désigne les Actif Immobilier et les Actifs Liquides.
<b>Actif Net</b>	Désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>AN</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2 (c).
<b>AR</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2 (c).
<b>Article</b>	Désigne tout article du présent Document d'Information.
<b>Associé</b>	Désigne tout titulaire de Parts de la Société.
<b>Bulletin de Souscription</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(a).
<b>Bulletin de Rachat</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.20.
<b>Cession</b>	Désigne toute mutation, transfert ou cession de Parts à caractère gratuit ou onéreux et ce, quel qu'en soit le mode juridique. Ces opérations comprennent notamment et sans que cette énumération soit limitative, la vente, publique ou non, l'échange, l'apport en société y compris à une société en participation, la fusion, la scission, ou toutes opérations assimilées, la donation, le transfert de nue-propriété de tout ou partie des Parts qui sont ou deviendraient la propriété des associés.
<b>Club Deal Aream</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Club Deal Tiers</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>CMF</b>	Désigne le Code monétaire et financier.
<b>Commissaire aux Comptes</b>	Désigne le commissaire aux comptes tel que désigné à l'Article 3.
<b>Commission de Gestion</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.1(a).
<b>Comité de Suivi</b>	Désigne le comité de suivi de la Société tel que désigné conformément à l'article 22 des Statuts.
<b>Date Limite de Centralisation des Souscriptions</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(a).
<b>Date Limite de Centralisation des Rachats</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.2(b).
<b>Date de Constitution</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 3.
<b>Date d'Établissement de la Valeur Liquidative</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.2.
<b>Date d'Exécution</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(e).
<b>Date de Règlement</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(e).

<b>Distribution</b>	Désigne toute distribution de bénéfices, de réserves, de primes de la Société, ou toute réduction ou amortissement de capital social par attribution d'actifs, ainsi que toute sommes de toute autre nature.
<b>Dépositaire</b>	Désigne le Dépositaire tel que désigné à l'Article 3.
<b>DIC PRIIPS</b>	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
<b>Directive AIFM</b>	Désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
<b>Document d'Information</b>	Désigne le présent document d'information.
<b>Evaluateur Immobilier</b>	Désigne l'évaluateur immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 3.
<b>FATCA</b>	Désigne le <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> , à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les Etats-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les Etats-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels accords intergouvernementaux, tels que le cas échéant amendées ou mises à jour.
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Immeubles en Direct</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Investisseur Autorisé</b>	Désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 4.5.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>Nombre Total de Parts</b>	Désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
<b>Notification</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 5.4.1(b).
<b>OPCI</b>	Désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier.
<b>Parts</b>	Désigne les Parts émises par la Société.
<b>Poche Immobilière</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Poche de Liquidités</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 5.4.1(c).
<b>Réglementation Applicable</b>	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

<b>SCPI</b>	Désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
<b>SPCI ATREAM</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>SPV ATREAM</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Société</b>	Désigne la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne ATREAM.
<b>Sous-Poche Fonds ATREAM</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3
<b>Sous-Poche Fonds Tiers</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la Société.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 5.2.

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES GENERALES</b>	<b>3</b>
2.1	Caractéristiques de la Société	3
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société	4
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations	4
<b>3.</b>	<b>ACTEURS DE LA SOCIETE</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIETE</b>	<b>7</b>
4.1	Objectif de gestion	7
4.2	Indicateur de référence	9
4.3	Stratégie d'investissement de la Société	9
4.4	Profil de risque	15
4.5	Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type	20
4.6	Garantie ou protection	21
4.7	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts	21
4.8	Traitement préférentiel	21
<b>5.</b>	<b>PARTS DE LA SOCIETE</b>	<b>21</b>
5.1	Caractéristiques des Parts	21
5.2	Valeur Liquidative	22
5.3	Durée de placement recommandée	22
5.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts	22
5.5	Cession des Parts	27
5.6	Modalité de distribution de la Société	27
<b>6.</b>	<b>FRAIS ET COMMISSIONS</b>	<b>27</b>
6.1	Commissions de souscription et de rachat	27
6.2	Frais et commissions	27
<b>7.</b>	<b>ORGANE DE GOUVERNANCE</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>COMITE DE SUIVI</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>SUIVI DES RISQUES</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>EVALUATION ET COMPTABILISATION</b>	<b>32</b>
10.1	Les immobilisations	33
10.2	L'écart de réévaluation	33
10.3	Ajustement pour risque d'exigibilité	34
10.4	Ajustement pour différence d'estimation	34
10.5	Ajustement pour frais et droits	34
10.6	Endettement	34
10.7	Instruments financiers à terme	34
10.8	Mesure du risque global de la Société	34



<b>11.</b>	<b>REGIME FISCAL</b> .....	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>ECHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIERE FISCALE</b> .....	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>INFORMATION DES ASSOCIÉS</b> .....	<b>35</b>
13.1	Langue de communication .....	35
13.2	Notifications .....	35
13.3	Modification du Document d’Information .....	35
13.4	Rapport annuel .....	36
13.5	Documents d’information périodiques .....	36
<b>14.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>36</b>