

# **ATREAM EURO HOSPITALITY**

Société Civile Immobilière à capital variable

Siège social : 153 Rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS

848 420 774 RCS Paris

## **RAPPORT ANNUEL 2019**



Société de Gestion de Portefeuille

Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2013 sous le n° GP 13000011

Siège social : 153, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

## SOMMAIRE

Chiffres clés au 31 décembre 2019

Le marché de l'immobilier

Rapport de Gestion

Compléments d'informations

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Rapport du Commissaire sur les conventions réglementées

Comptes annuels au 31 décembre 2019

Projet des Résolutions

## ATREAM EURO HOSPITALITY

<b>Forme juridique</b>	Société Civile Immobilière à capital variable
<b>Siège social</b>	153 Rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	18 février 2019
<b>Numéro d'immatriculation</b>	848 420 774 RCS Paris
<b>Durée de vie</b>	99 ans
<b>Capital social maximal</b>	250 000 000 €
<b>Code ISIN Part C « Capitalisation »</b>	FR0013403599
<b>Code ISIN Part D « Distribution »</b>	FR0013403607
<b>Date d'autorisation de commercialisation AMF</b>	18 avril 2020

ATREAM EURO HOSPITALITY est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la "Directive AIFM") 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.

### **SOCIETE DE GESTION**

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 256.600 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint Gestion d'Actifs	Martin Jacquesson
Directeur Général Adjoint Gestion des Fonds	Benjamin Six

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

<i>Titulaire</i>	<i>MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense</i>
<i>Suppléant</i>	<i>Olivier LECLERC - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense</i>

### **DEPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE, 29, boulevard Haussmann- 75009 Paris

### **EXPERT CENTRAL**

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

## 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 touristiques diversifiés (hôtellerie, hébergements, parcs de loisir, résidences de tourisme) de type "Core" et "Core +", détenus directement, en co-investissements ou indirectement par la Société, localisés en France et dans la Zone Euro.

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 en représentation desquels les Investisseurs Autorisés souscrivent dans la Société supérieure à quatre (4) % par an.

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 ;
- 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 ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes ;
- la mise en place d'une poche de liquidités.

## Stratégie d'investissement

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**").

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.

## CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2019

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté	9 301 342,62 €	4 902 433,24 €	14 203 775,86 €
Valeur liquidative au 31/12/2019	99,11 €	100,01 €	
Nombre de parts	93 850 parts	49 020 parts	142 870 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	93 850 parts	49 020 parts	142 870 parts
Capital social	4 692 500,00 €	2 451 000,00 €	7 143 500,00 €
Capitalisation	9 350 424,98 €	4 902 000,00 €	14 252 424,98 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			96,05%
			12 811 653 €
Liquidités et autres actifs			3,95%
			526 718 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			13 187 407,55 €
Résultat			1 349 826,51 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE			
Création	-0,89%	0,01%	
3 mois (27/09/2019 - 26/12/2019)	-0,23%	N/A	
6 mois (27/06/2019 - 26/12/2019)	-0,89%	N/A	
1 an (28/12/2018 - 26/12/2019)	N/A	N/A	

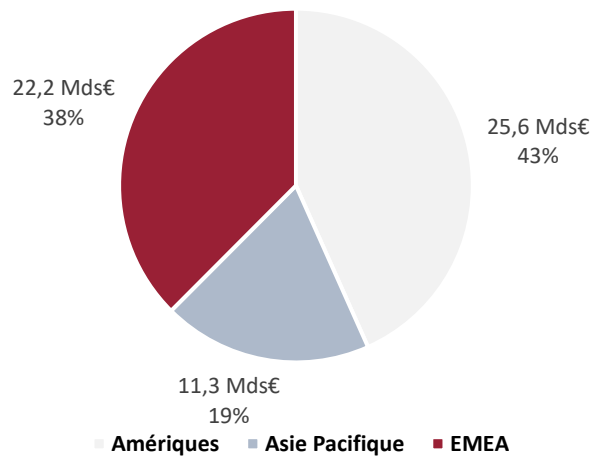
## LE MARCHE DE L'IMMOBILIER HOTELIER

### Marché de l'investissement hôtelier 2019

En 2019, le marché de l'investissement dans l'hôtellerie a été soutenu par une économie mondiale résiliente et une demande touristique locale et internationale en croissance. Les incertitudes apportées par le Brexit ont amené les investisseurs à se montrer plus prudent qu'en 2018 sur les investissements au sein du Royaume-Uni, conduisant à un recul de -1,5% des investissements hôteliers. Ainsi, le volume global d'investissement dans l'hôtellerie mondiale s'élève à 59,2 milliards d'euros en 2019.

En 2019, la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) enregistre 22,2 milliards d'euros de transactions hôtelières, en hausse de +10% par rapport à 2018, derrière l'Amérique du Nord / Amérique du Sud (EUR 25,6 milliards) mais devant l'Asie-Pacifique (EUR 11,3 milliards).

### Volume d'investissement hôtelier en 2019 (en Mds €)



(Source JLL Hotel Investment Outlook 2019)

Après une année 2018 déjà en hausse, le volume de transactions hôtelières en Europe en 2019 est en hausse d'environ 10% vs. 2018. Cette croissance s'explique par une progression conjointe des volumes de transactions d'actifs individuels et de portefeuilles enregistrés sur la région- ces dernières représentant 55% du volume total en 2019.

L'Europe demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs internationaux et enregistre 4,6 milliards d'euros de flux de capitaux entrant, contre respectivement 2,6 et 2,1 milliards d'euros pour les zones Amériques et Asie Pacifique.

Malgré un recul du volume d'investissement de -16%, le Royaume Uni reste en pole position des investissements hôteliers en Europe avec 5,3 milliards d'euros de transactions enregistrées.

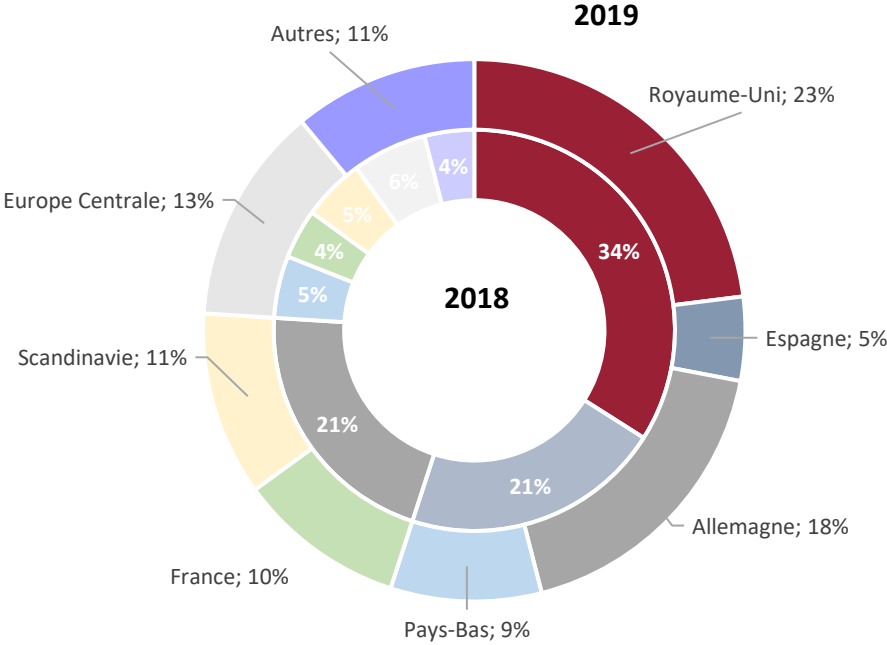
Juste derrière, l'Allemagne affiche une augmentation de +5,6% et enregistre un volume de transactions de 4,0 milliards d'euros en 2019. Le pays ayant notamment vu, cette année, doubler le volume de transactions en portefeuilles sur son territoire (soit 2 milliards d'euros en 2019).

La France, qui se classait en 5<sup>ème</sup> position en 2018, remonte à la troisième place du classement en enregistrant 2,2 milliards d'euros de transactions hôtelières en 2019, soit presque trois fois plus que l'année précédente.

L'Espagne qui se classait deuxième en 2018, chute à la cinquième place en 2019 et enregistre un recul des transactions hôtelières de -70% vs 2018, se décomposant en un retrait de -16% des transactions d'actifs

individuels et de -87% des transactions en portefeuilles. Ce dernier s'explique notamment par un effet de base en raison de l'acquisition du REIT Hispania par Blackstone en 2018 pour environ 2 milliards d'euros.

**Parts des investissements hôteliers en 2018/2019  
Zone EMEA (en % )**



(Source HVS European Hotel transactions 2019)

## **Performances hôtelières 2019 :**

Après une année record en 2018 pour le tourisme mondial, l'année 2019 a atteint des sommets de fréquentation. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), les arrivées de touristes internationaux à l'échelle mondiale atteignent 1,5 milliard en 2019, soit 4% de plus que l'année précédente. Cette croissance confirme le rôle moteur du tourisme et sa résilience en tant que secteur économique, eu égard aux incertitudes actuelles relatives à l'épidémie de Covid-19.

Après une excellente année 2018, les hôtels européens ont profité de cette dynamique et affiché des performances hôtelières en progression. Le taux d'occupation moyen 2019 est stable (+0,3%) et s'accompagne de prix moyens en hausse de +1,9%, permettant au RevPAR de croître de +2,4%. Le continent européen reste en tête en nombre d'arrivées internationales, avec 743 millions de touristes internationaux accueillis en 2019, soit 51% du marché mondial

A l'issue de l'année 2019, l'ensemble des pays européens ont enregistré un RevPAR en progression vs. 2018, excepté les Pays-Bas, (-0,5%) qui affichaient une année record en 2018.

Les pays du bassin méditerranéen (Portugal, Espagne, Italie) ont profité de leur dynamisme touristique, notamment sur la cible loisirs et affichent de belles croissances à fin 2019 (respectivement +5,1%, +5,1% et +5,4%).

Sur la période, la France affiche un RevPAR en hausse de +1,7% par rapport à fin décembre 2018, en forte progression depuis 2015 (56 € à fin décembre 2015) et supérieure à la croissance estimée du PIB Européen en 2019 (+1,2%).

## **Glossaire :**

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

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

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



## RAPPORT DE GESTION

### SITUATION ET EVOLUTION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

#### Évènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte de 14,54 M€, investie sur des participations en immobilier touristique conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY d'atteindre une capitalisation de 14,25 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques :

- SCPI Pierre Altitude
- SCI Arcs Panorama Invest
- De Eemhof BV

#### SCPI Pierre Altitude

Atream Euro Hospitality a investi 2,7 M€ dans la SCPI Pierre Altitude, SCPI à capital variable de type thématique visant à constituer un patrimoine immobilier à usages d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique. Le 12 août 2019, la SCPI Pierre Altitude a réalisé sa première acquisition, en investissant dans les murs de l'hôtel Club MMV Les Mélèzes, situés à Arc 2000 sur le domaine Paradiski (un des plus grands domaines skiables d'Europe). L'hôtel est exploité par MMV, un gestionnaire hôtelier de référence, bénéficiant de 30 ans d'expertise à la montagne et exploitant une vingtaine d'hôtels dans les Alpes. A patrimoine et capitalisation constants, les objectifs de performance prévisionnelle de la SCPI s'élèvent à 4,80% pour l'année 2020. Cet objectif de performance ne constitue pas un engagement de la part de la SCPI.

#### Arcs Panorama Invest

Atream Euro Hospitality a souscrit 3 M€ (4,76% de l'engagement total) dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel structuré par Atream. Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1050 lits). Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver. Un bail commercial a été conclu avec Club Med pour une durée initiale ferme de 12 ans (échéance 2030). L'acquisition a été réalisée au cours du 4ème trimestre 2019. Les objectifs de performance initiaux prévoient un rendement moyen prévisionnel de 6% environ sur 10 ans. Cet objectif de performance ne constitue pas un engagement de la part de la société Arcs Panorama Invest.

#### De Eemhof BV

Atream Euro Hospitality a investi 8 M€ (4,70% de l'opération) dans les murs du Center Parcs d'Amsterdam Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel structuré par Atream (De Eemhof Invest B.V). Situé dans la ville de Zeewolde, à 40 minutes d'Amsterdam et à proximité de pôles urbains européens majeurs, de la Belgique et de l'Allemagne de l'ouest, le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », niveau de gamme le plus élevé chez Center Parcs. Ce village de vacances est l'un des premiers parcs ouverts, en 1980 et bénéficie de 40 années d'exploitation. Les objectifs de performance initiaux prévoient un rendement moyen prévisionnel de 5,4% environ sur 10 ans. Cet objectif de performance ne constitue pas un engagement de la part de la société De Eemhof Invest B.V.

#### Évolution du capital

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

	Parts C	Parts D	Total
Souscriptions de la période	9 537 194,06 €	5 000 040,00 €	14 537 275,52 €
Nombre de parts souscrites sur la période	93 850	49 020	142 870
Montant nominal	4 692 500,00 €	2 451 000,00 €	7 143 500,00 €
Prime d'émission	4 657 924,98 €	2 451 000,00 €	7 108 924,98 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 250 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

### Investissements de la période

La Société a procédé aux souscriptions et acquisitions de parts sociales et actions des sociétés suivantes sur la période :

- 10 912 parts (2 728 000,00 euros) dans la SCPI Pierre Altitude ;
- 30 000 parts (3 000 000,00 euros) dans la SCI Arcs Panorama Invest
- 6 375 000 actions (8 500 000,00 euros) dans la Société De Eemhof Invest B.V

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

Société	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Pierre Altitude	10 912	36 226	30,12%	Participation
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	630 000	4,76%	Participation
De Eemhof Invest B.V	6 375 000	53 385 001	11,94%	Participation

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.,
- Régularité, sincérité,
- Prudence.

Les comptes au 31 décembre 2019 font apparaître une perte comptable de 1 349 826,51 €.

Compte de résultat (en €)	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation</b>	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-151 719</b>
<i>Autres achats et charges externes</i>	<i>151 719</i>
<b>Résultat d'exploitation (I)</b>	<b>-151 719</b>
<b>Produits financiers</b>	
<b>Charges financières</b>	<b>-1 198 107</b>
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	<i>1 198 107</i>
<b>Résultat financier (II)</b>	<b>-1 198 107</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I+II)</b>	<b>-1 349 826</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>	
<b>Résultat exceptionnel (III)</b>	-
<b>Bénéfice ou perte (I+II+III)</b>	<b>-1 349 826</b>

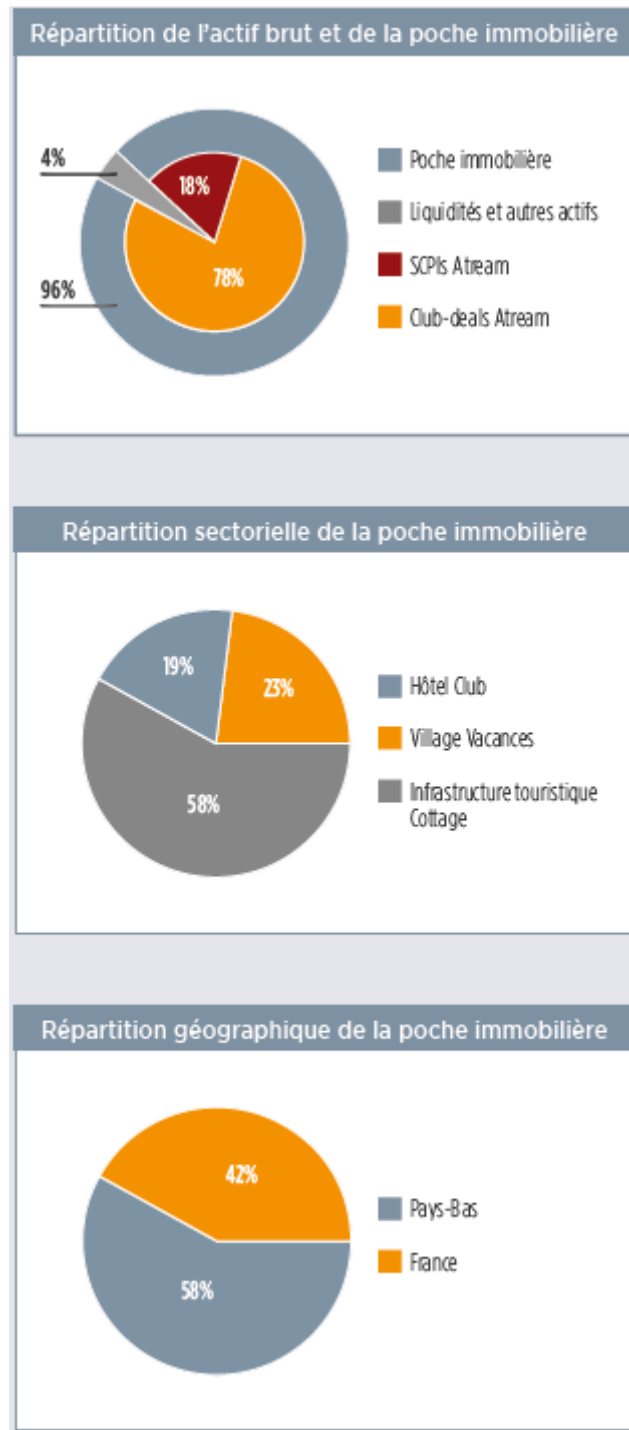
Cette perte comptable s'explique essentiellement par les dépréciations comptables sur la valeur des titres de participations. A noter que ces pertes comptables, essentiellement liées à l'effet des frais d'acquisition sont neutralisées dans la performance de la SCI (cf. § Ajustement pour frais et droits ci-dessous).

Aucun produit financier n'est enregistré sur l'exercice 2019, les premiers revenus de participation des filiales seront comptabilisés en 2020.

Les charges correspondent uniquement aux frais de gestion et de fonctionnement.

## PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2019

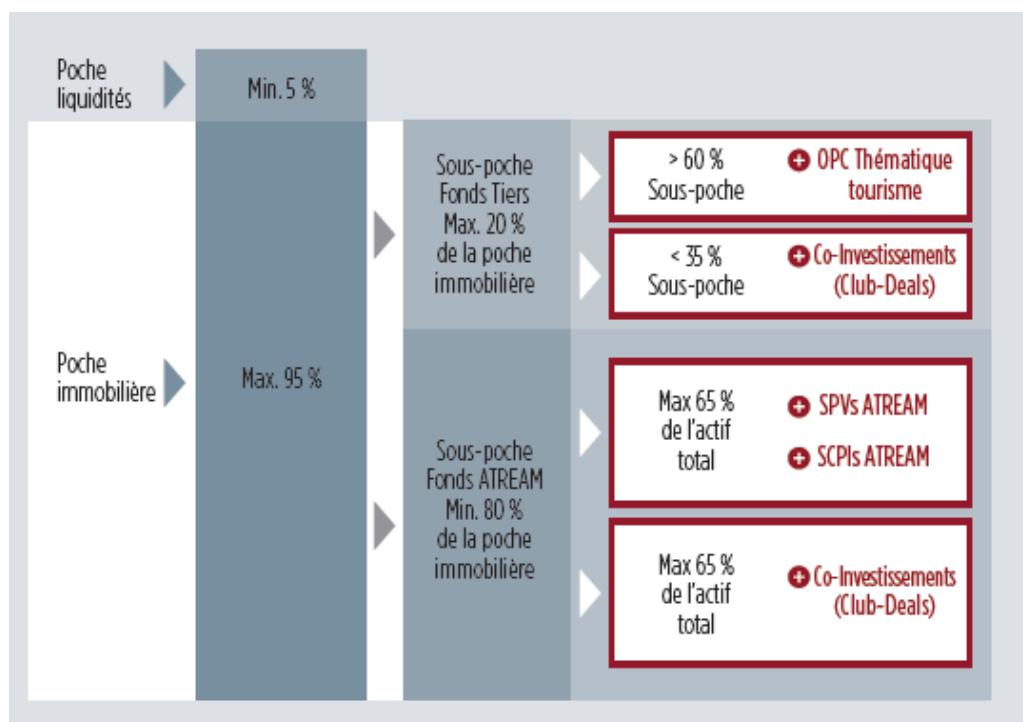
### Allocation du portefeuille



Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
<b>Poche Immobilière</b>		<b>12 811 653 €</b>	<b>96,05%</b>
<b>Sous-Poche Fonds ATREAM</b>		<b>12 811 653 €</b>	<b>96,05%</b>
SCPI Pierre Altitude	SCPIs / SPVs ATREAM	2 455 200 €	18,41%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	2 874 124 €	77,6%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	7 482 329 €	
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>526 718 €</b>	<b>3,95%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13 338 371 €</b>	<b>100,00%</b>

Pour rappel, la société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement. Au 31/12/2019, la poche immobilière représente 96,05% du total actif.

A l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 18 février 2022, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :



### Sous Poche Fonds ATREAM

La Sous-Poche Fonds ATREAM correspond à des Actifs Immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement, de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion Atream.

### Le patrimoine de la Sous Poche Fonds Atream

Le portefeuille de la Sous Poche Fonds Atream est composé de trois participations présentées ci-dessus. Chacune de ces trois sociétés détient un actif immobilier touristique comme le Club Med Arcs Panorama, le Center Parcs

De Eemhof (Pays-Bas) ou encore l'hôtel Club MMV Les Mélèzes situé à Arc 2000 sur le domaine Paradiski (un des plus grands domaines skiables d'Europe).



*Club Med Arcs Panorama Invest*



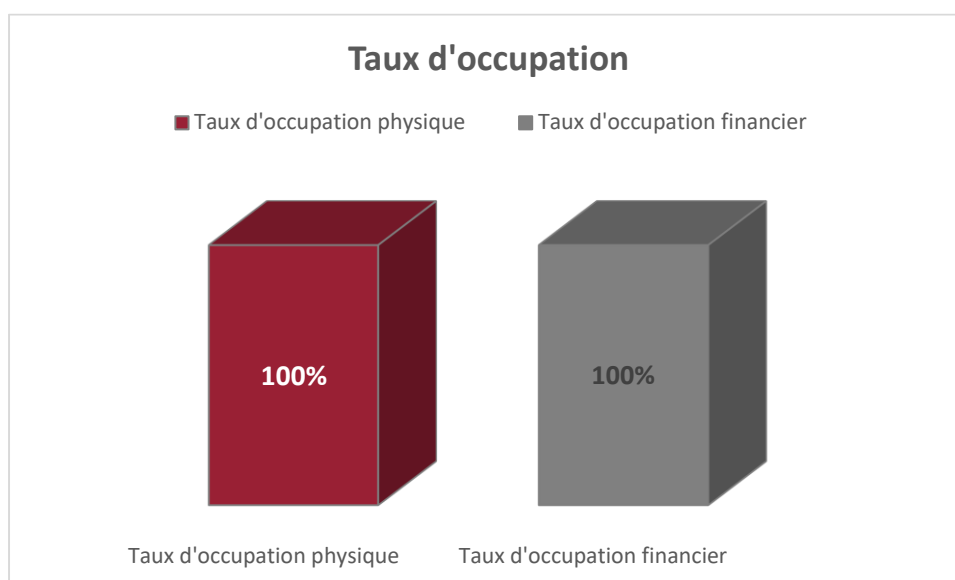
*De Eemhof Invest B.V. – Center Parcs De Eemhof*

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la Sous Poche fonds Aream bénéficie d'une répartition géographique de son portefeuille à hauteur de 58% aux Pays-Bas et 42% en France.

### ***Situation locative***

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique des participations de l'UC Aream Euro Hospitality correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de **100%** à fin 2019.

Le taux d'occupation financier global 2019 atteint également **100%**.



Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative des participations. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des

indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

### **Sous- Poche Fonds Tiers**

La Sous-Poche Fonds Tiers correspond à des Actifs Immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement, de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement gérés, conseillés ou administrés par des sociétés de gestion tierces à la Société de Gestion Aream.

La Sous-Poche Fonds Tiers à vocation de représenter à hauteur de 20% maximum de la Poche Immobilière.

Au 31 décembre 2019, la SCI Aream Euro Hospitality n'a pas de participation allouée à cette poche.

### **Liquidités et autres actifs**

La Société détient, au 31 décembre 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 3,95% de son actif brut.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités (liquidités et autres actifs) est de 5% minimum du total de l'actif, ce niveau cible devra être atteint à l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 18 février 2022.

## VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

### Rappel de la méthode de valorisation

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>

### Les immobilisations

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

### 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.

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.



### **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).

### **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 estimé, 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.

### **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 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.

## Valeur liquidative au 31 décembre 2019

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 31 décembre 2019 est détaillée ci-après :

Date de VL	31/12/2019
Immobilisations	14 009 760,00 €
(+) Écart de réévaluation	- 1 157 200,27 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>12 852 559,730 €</b>
Créances d'exploitation	- €
(+) Créances diverses	218 240,00 €
(+) Disponibilités	308 478,35 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>526 718,350 €</b>
Dettes financières	- €
(+) Dettes d'exploitation	- 150 903,11 €
(+) Dettes diverses	- 60,29 €
<b>= DETTES</b>	<b>- 150 963,400 €</b>
<i>Ajustement pour risque d'exigibilité</i>	
<i>Ajustement pour différence d'estimation</i>	
<i>Ajustement pour Frais &amp; Droits et Collecte non investie</i>	- 975 461,179 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>14 203 775,86 €</b>

Valeur liquidative finale (Parts C)	99,11 €
Valeur liquidative finale (Parts D)	100,01 €

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 est un actif net réévalué.

A la date du 31 décembre 2019, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 99,11€ pour les parts C et 100,01€ pour les parts D.

La dernière valeur liquidative publiée correspond à celle du 26 décembre 2019 et s'élève également à 99,11€ pour les parts C et 100,01€ pour les parts D.

## Inventaire de l'actif au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

Inventaire de l'actif							
Valeur	Quantité	Prix de revient	Valeur vénale	Coupon couru	Evaluation selon les statuts	Ecart d'évaluation	% Actif brut
<b>Sous Poche Fonds ATREAM</b>		<b>14 009 760,00</b>	<b>12 811 652,60</b>	<b>40 907,13</b>	<b>12 852 559,73</b>	<b>-1 157 200,27</b>	<b>96,06%</b>
SCPI Pierre Altitude	10 912	2 509 760,00	2 455 200,00	9 600,00	2 464 800,00	-44 960,00	18,42%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	2 874 123,50	15 881,01	2 890 004,51	-109 995,49	21,60%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	7 482 329,10	15 426,12	7 497 755,22	-1 002 244,78	56,04%
<b>Sous Poche Fonds Tiers</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>526 718,35</b>	<b>526 718,35</b>	<b>0,00</b>	<b>526 718,35</b>	<b>0,00</b>	<b>3,94%</b>
Liquidités		308 478,35	308 478,35	0,00	308 478,35	0,00	2,31%
Autres actifs		218 240,00	218 240,00	0,00	218 240,00	0,00	1,63%
<b>Total Actif Brut au 31/12/2019</b>					<b>13 379 278,08</b>		
<b>Total Dettes</b>					<b>150 963,39</b>		
<b>Total Actif Net au 31/12/2019</b>					<b>13 228 314,69</b>		
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1				- €		
Ajustement pour différence d'estimation	EC2				- €		
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3				- 975 461,179 €		
<b>ACTIF NET</b>					<b>14 203 775,86 €</b>		

## Performance au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, la valeur liquidative de Aream Euro Hospitality s'élève à 99,11 € (Parts C), en retrait de 0,89% depuis sa création en février 2019 dans l'attente de la perception de ses premiers revenus issus des SCPI et Club-deals et des premières revalorisations de ses investissements à compter du début de l'année 2020.

Performance Parts C			
Création	3 mois	6 mois	1 an
-0,89%	-0,23%	-0,89%	-0,89%

Performance Parts D			
Création	3 mois	6 mois	1 an
0,01%	N/A	N/A	0,01%

Il est rappelé que la valeur liquidative de l'UC Aream Euro Hospitality peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs la Société Aream Euro Hospitality.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ENDETTEMENT

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 natures 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.

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.

**Au 31 décembre 2019, la Société n'a pas d'endettement.**

#### **Point sur l'endettement des participations au 31 décembre 2019**

L'endettement des participations au 31 décembre 2019 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement au 31 décembre 2019
SCPI Pierre Altitude	40,00%
SCI Arcs Panorama Invest	48,53%
De Eemhof Invest BV	61,21%

*(\*) Ratios calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2019.*

## FRAIS SUPPORTES PAR LE SUPPORT

La souscription dans la Société UC Atream Euro Hospitality se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	2% HT maximum du prix de souscription des parts
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	2% HT maximum de la valeur liquidative X Nombre de Parts
Commission de gestion	<p><u>Sous Poche Fonds ATREAM</u> : 0,95% HT maximum de la valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative ;</p> <p><u>Poche de Liquidités</u> : 1,05% de la valeur des actifs</p> <p><u>Sous – Poche Fonds Tiers</u> : 1,10% de la Valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative</p> <p><u>Immeuble en Direct</u> : 1,50% de la valeur des Actifs Immobiliers hors droits hors taxes</p>
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

## Frais de gestion et commissions d'investissements du support

Sur l'exercice 2019, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2019
<b>Actif net moyen sur la période</b>	<b>4 331 214,59 €</b>
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>	2,40%
dont frais de gestion directs et indirects (Atream) <sup>(1)</sup>	1,35%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup>	0,27%
Frais de constitution <sup>(1)</sup>	1,56%

<sup>(1)</sup> ratios calculés sur la base de l'actif net moyen de la SCI Atream Euro Hospitality sur la période considérée

## Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion ATREAM sur l'ensemble des sociétés de la poche UC Aream Euro Hospitality est détaillée comme suit :

Rémunération Globale	2019
<b>Commission de Gestion</b>	<b>55 862,40</b>
Directe	47 157,62
Indirecte	8 704,78
<b>Commission d'investissement et d'arbitrage</b>	<b>404 903,32</b>
Directe	0,00
Indirecte	404 903,32
<b>Commission de souscription (*)</b>	<b>241 977,65</b>
Directe	0,00
Indirecte	241 977,65
<b>Total</b>	<b>702 743,37</b>

(\*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

Ces montants sont pris en compte en quote-part de détention.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2020

En 2020, malgré le contexte de crise sanitaire (cf. infra), l'UC Aream Euro Hospitality poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

## EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Face à la propagation mondiale du virus Covid-19, les annonces et mesures sanitaires prises par les différents gouvernements européens dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens depuis le mois de février perturbant fortement l'activité hôtelière.

Malgré l'adaptation immédiate des exploitants et la mise en place des mesures visant à réduire l'impact sur leurs résultats économiques et sur les équipes, le manque d'activité a toutefois conduit à la fermeture consécutive des hôtels des participations de l'UC Aream Euro Hospitality :

- Fermeture de l'hôtel de MMV le 15 mars 2020
- Fermeture du Center Parcs Eemhof le 16 mars 2020
- Fermeture du Club Med des Arcs le 15 mars 2020.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Aream maintient une relation continue avec les locataires. Notre équipe de gestion entretient des relations quotidiennes avec chacun des 3 exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2020 et mettre en place les mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité des exploitations des hôtels et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme.

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

Malgré tout, l'UC Aream Euro Hospitality poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2020 avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement et de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux.



## DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription à l'UC Atream Euro Hospitality doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Atream Euro Hospitality peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support Atream Euro Hospitality s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

## 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.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont décrits ci-après.

### Durée de placement recommandée

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

### Principaux risques associés

#### *Risque 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.

#### *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.

#### *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.

#### *Risques liés à l'investissement dans des 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.

#### *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

#### *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.

#### *Risque lié 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.

## CONTROLE INTERNE

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que déléataire du contrôle interne.

Le déléataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

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

## RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

## REMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE DE GESTION

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

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

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	Total (en €)
Personnel ATREAM	42 ETP	3.229.348,07€	346.000€	3.575.348,07€

\* Données non auditées

### Politique et pratiques de rémunération

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

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion).

La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des sociétés de gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**  
**Exercice clos le 31 décembre 2019**

**(ci-joint)**

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

Aux associés,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ATREAM EURO HOSPITALITY relatifs à l'exercice d'une durée de 10 mois et 11 jours clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Gérant le 11 juin 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 18 février 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**Justification des appréciations**

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

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

Le paragraphe 1. « Immobilisations financières » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les participations de la société font l'objet d'une valorisation correspondant à leurs quote-part d'actifs nets réévalués destinée à estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces évaluations et conformément aux règles de dépréciation précisées au paragraphe 1.

### **Vérifications spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Fait à Paris La Défense,*

Le commissaire aux comptes,

**MAZARS**

---

Signature  
numérique de  
Gilles MAGNAN  
Date : 2020.06.15  
10:01:20 +02'00'

**GILLES MAGNAN**

---

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**  
**Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31/12/2019**  
**(ci-joint)**

**Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société ATREAM EURO HOSPITALITY, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l’occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l’existence d’autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l’article R. 612-6 du Code de commerce, d’apprécier l’intérêt qui s’attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

En application de l’article R.612-7 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l’article L.612-5 du Code de commerce, et prévues dans le Document d’Information des Investisseurs :

- **Commission de gestion**

L’article 6.2.1. du Document d’Information des Investisseurs de la société ATREAM EURO HOSPITALITY prévoit que la Société de Gestion (Gérant de la société) perçoive une commission de gestion récurrente, 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%

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 47 157,62 euros TTC au titre de cette commission.

- **Commission d'acquisition et de cession d'Actifs Immobiliers**

L'article 6.2.1. du Document d'Information des Investisseurs de la société ATREAM EURO HOSPITALITY prévoit que la Société de Gestion (Gérant de la société) perçoit les commissions suivantes :

- Commissions d'investissement et de cession portant sur des Actifs Immobiliers en direct : 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
- Commission d'acquisition et de cession, de souscription et de retraits dans des sociétés à prépondérances immobilières, véhicules et fonds d'investissement : Ces commissions de mouvement à caractère non récurrents liées aux acquisitions, aux cessions, aux souscriptions ou retraits de participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des fonds d'investissement, des sociétés à prépondérance immobilière, des véhicules dédiés ou de co-investissement (club deals) gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par une société de gestion de portefeuille tierce à la Société de Gestion sont acquittées par la Société au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche et de sélection d'opportunités d'investissement et de gestion des transactions, 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 concernée :

COMMISSIONS D'INVESTISSEMENT ET DE CESSION DE SOCIETES ET FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS		
Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Immeubles en Direct	Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes	1,50%
Sous-Poche Fonds ATREAM	Prix d'acquisition / de cession ou de souscription / retrait de parts ou actions de véhicules <u>gérés</u> par la Société de Gestion	1,50%* maximum
Sous-Poche Fonds Tiers	Souscription / retrait de parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI <u>non gérés</u> par la Société de Gestion ou Participations minoritaires (co-investissements) dans des véhicules <u>non gérés</u> par la Société de Gestion	0,15%

\* La Société de Gestion ne percevra aucune commission en cas de souscription ou acquisition de parts ou actions de véhicules gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion et finançant une opération d'investissement par lesdits véhicules, pour laquelle la Société de Gestion percevrait une commission d'investissement (absence de superposition de commissions pour la Société).

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.

*Fait à Paris La Défense,*

Le Commissaire aux comptes

**MAZARS**

Signature  
numérique de  
Gilles MAGNAN  
Date : 2020.06.15  
10:02:28 +02'00'

**GILLES MAGNAN**



COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2019

**BILAN ACTIF**

Actif (en €)	31/12/2019		
	Brut	Amortissements ou provision	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
<i>Frais de constitution</i>	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>			
<i>Terrains</i>	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>			
<i>Participations mises en équivalence</i>			
<i>Autres participations</i>	14 009 760	1 198 107	12 811 653
<i>Créances rattachées à des participations</i>			
<i>Autres titres immobilisés</i>			
<i>Prêts</i>			
<i>Autres immobilisations financières</i>			
<b>Total I</b>	<b>14 009 760</b>	<b>1 198 107</b>	<b>12 811 653</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
<b>Avances et acomptes versés</b>			
<i>Fournisseurs : avances et acomptes versés</i>			
<b>Créances d'exploitation</b>			
<i>Locataires et comptes rattachés</i>	-	-	-
<i>Locataires créances douteuses</i>	-	-	-
<i>Autres créances</i>	218 240		218 240
<b>Disponibilités</b>	308 478	-	308 478
<b>Charges constatées d'avances</b>	-	-	-
<b>Total II</b>	<b>526 718</b>	<b>0</b>	<b>526 718</b>
<b>Comptes de régularisations</b>	-	-	-
<b>Autres charges à répartir</b>	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14 536 478</b>	<b>1 198 107</b>	<b>13 338 371</b>

**BILAN PASSIF**

<b>Passif (en €)</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital	7 143 500
Prime d'émission	7 393 734
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-1 349 827
<b>Total I</b>	<b>13 187 408</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	
Provisions pour risques	-
Provisions pour charges	-
<b>Total II</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>	
Dettes financières	-
Dettes d'exploitation	150 903
Autres dettes	60
<b>Total III</b>	<b>150 963</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 338 371</b>

## COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation</b>	
<i>Chiffre d'affaires</i>	-
<i>Autres produits</i>	-
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>	-
<i>Transfert de charges d'exploitation</i>	-
<b>Charges d'exploitation</b>	
<i>Autres achats et charges externes</i>	151 719
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	-
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	-
<i>Dotations aux amortissements et dépréciations</i>	-
<i>Dotations aux provisions</i>	-
<b>Résultat d'exploitation (I)</b>	<b>-151 719</b>
<b>Produits financiers</b>	
<i>Produits financiers de participations</i>	-
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	-
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	-
<b>Charges financières</b>	
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	1198107
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	-
<b>Résultat financier (II)</b>	<b>-1 198 107</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I+II)</b>	<b>-1 349 826</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	
<i>Produits exceptionnels</i>	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	
<i>Charges exceptionnelles</i>	-
<b>Résultat exceptionnel (III)</b>	<b>-</b>
<b>Bénéfice ou perte (I+II+III)</b>	<b>1 349 826</b>

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Atream Euro Hospitality est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) le 18 février 2019, sous le numéro 848 420 774.

Atream Euro Hospitality est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 ("directive AIFM") de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier.

L'exercice clos le 31/12/2019 a une durée de 11 mois. La Société émet deux catégories de Parts :

- les Parts C : "Atream Euro Hospitality Capitalisation"
- les Parts D : "Atream Euro Hospitality Distribution".

La valeur liquidative des parts de la société est calculée et publiée hebdomadairement.

A fin 2019, Le capital est composé de 49 020 parts D et de 93 850 parts C pour un total de 142 870 parts.

La Société a effectué 3 investissements dans des fonds au cours de l'exercice pour un total de 14 009 760 euros.

### Evénements post-clôture

Face à la propagation mondiale du virus Covid-19, les annonces et mesures sanitaires prises par les différents gouvernements européens dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens depuis le mois de février perturbant fortement l'activité hôtelière.

Malgré l'adaptation immédiate des exploitants et la mise en place des mesures visant à réduire l'impact sur leurs résultats économiques et sur les équipes, le manque d'activité a toutefois conduit à la fermeture consécutive des hôtels des participations de l'UC Atream Euro Hospitality :

- Fermeture de l'hôtel de MMV le 15 mars 2020
- Fermeture du Center Parcs Eemhof le 16 mars 2020
- Fermeture de l'hôtel des Arcs le 15 mars 2020.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Atream maintient une relation continue avec les locataires. Notre équipe de gestion entretient des relations quotidiennes avec chacun des 3 exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2020 et mettre en place les mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité des exploitations des hôtels et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme.

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

Malgré tout, l'UC Atream Euro Hospitality poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2020, en particulier en Allemagne, avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement et de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions du règlement CRC n° 2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence à l'actif net de la filiale réévalué en fonction de la valeur d'usage de l'immeuble sous-jacent, déterminée par rapport à la dernière valeur d'expertise disponible

ou à une valeur obtenue par actualisation des flux de trésorerie générés par son exploitation et intégrant la prise en compte d'une valeur de sortie nette de frais.

Au cas particulier des SCPI, la valeur d'inventaire retenue est la valeur de retrait.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence.

L'application de cette méthode conduit à constater, au 31/12/2019, une dépréciation de 1 198 104 euros.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence des difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

Au 31/12/2019, il n'y a pas eu lieu de constater de dépréciation

### Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées à des effets de commerce.

### Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

En €	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
<i>Frais de constitution</i>	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>					
<i>Terrains</i>	-	-	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-	-	-
<i>Aménagements des constructions</i>	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>					
<i>Participations et autres titres de participation</i>	-	14 009 760	-	-	14 009 760
<i>Créances rattachées à des participations</i>	-	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>0,00</b>	<b>14 009 760</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 009 760</b>

## ETAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

En €	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
<i>Frais de constitution</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>						
<i>Terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aménagements des constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>						
<i>Participations et autres titres de participation</i>	-	-	-	-1 198 107	-	-1 198 107
<b>TOTAUX</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 198 107</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 198 107</b>

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Différentes catégories de titres en €	Valeurs nominales	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Parts C "Capitalisation"	50.0000	2	93 848		93 850
Parts D "Distribution"	50.0000		49 020		49 020

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2018	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	-	-	4 692 500	-	4 692 500
Capital versé – Parts D	-	-	2 451 000	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	-	-	4657 925		4657 925
Prime d'émission- Parts D	-	-	2 451 000		186 769
Commission souscription – Parts C	-	-	186 769		186 769
Commission souscription – Parts D	-	-	98 040		98 040
Réserve légale	-	-	-	-	
Autres réserves	-	-	-		
Report à nouveau	-	-	-	-1 349 827	-1 349 827
Résultat de l'exercice					
<b>TOTAUX</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 537 234</b>	<b>-1 349 827</b>	<b>13 187 408</b>

## ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés			
<i>Fournisseurs : avances et acomptes versés</i>	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés			
<i>Clients</i>	-	-	-
<i>Clients douteux</i>	-	-	-
<i>Clients, factures à établir</i>	-	-	-
Autres créances			
<i>Etat, taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-
<i>Associés</i>	-	-	-
<i>Débiteurs divers</i>	218 240	218 240	-
<i>Charges constatées d'avances</i>	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>218 240</b>	<b>218 240</b>	<b>0,00</b>

Etat des dettes (en €)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de cinq ans
Dettes financières				
<i>Banque, solde créditeur</i>	-	-	-	-
<i>Dépôt de garantie</i>	-	-	-	-
<i>Intérêts courus à payer</i>	-	-	-	-
Dettes d'exploitation				
<i>Fournisseurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs, factures non parvenues</i>	150 903	150 903	-	-
<i>Autres créanciers d'exploitation</i>	-	-	-	-
Autres dettes				
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-	-
<i>Dettes sur immobilisations</i>	-	-	-	-
<i>Associés</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	60	60	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>150 963</b>	<b>150 963</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

Fournisseurs : factures non parvenues	150 903
---------------------------------------	---------

<b>Total charges à payer</b>	<b>150 903</b>
Autres créances	218 240
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>218 240</b>

## RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2019.

## AUTRES INFORMATIONS

### Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 308 478 euros

### Charges et produits constatés d'avance

Néant.

### Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

### Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

### Parties liées

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

L'ensemble des charges et produits financiers sont réalisés avec des entreprises liées.

### Engagement hors-bilan

Néant.

### Honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 3 219 euros.

## LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

A- Renseignements détaillés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice
				brute	nette			
- Filiales détenues à plus de 50%								
- Participation détenues entre 10 et 50%								
- SCPI Pierre Altitude	6 792 375	414 506	30,00	2 506 760	2 455 200		263 408	71 085
- Center Parcs Eemhof	71 180 001	-7 768 036	12,03	8 500 000	7 482 329		441 791	-7 768 036
<b>B- Renseignements Globaux</b>								
- Filiales non reprises en A								
- Participation non reprises en A								
- Française	63 000 000	49 921	4,76	3 000 000	2 874 124			-33 826



## ANNEXES

### Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2019

#### SCI Arcs Panorama Invest

Ensemble ARCS PANORAMA INVEST - En Euros	31/12/2019	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0
<b>Actifs immobiliers</b>		
Immeubles et droits réels immobiliers	112 600 000	93%
Parts et actions de sociétés	0	0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0%
<b>Autres actifs détenus</b>		
Créances associés	456 987	0%
Autres créances	33 873	0%
<b>Disponibilités</b>	<b>8 113 011</b>	<b>7%</b>
Comptes de régularisation actifs	472 491	0%
Retraitement frais d'emprunt	-472 491	
<b>Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest</b>	<b>121 203 871</b>	<b>100%</b>
Emprunts bancaires	54 645 663	88%
Comptes courants d'associés	0	0%
Dettes d'exploitation	3 369 916	5%
Autres dettes <sup>(1)</sup>	3 049 526	5%
Produits constatés d'avance	958 979	
Retraitement capital souscrit non versé	0	0%
<b>Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest</b>	<b>62 024 084</b>	<b>98%</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE</b>	<b>59 179 786,77</b>	
Soit par part	93,94	

#### De Eemhof Invest B.V

Bilan des sociétés - En Euros	GROUPE DE EEMHOF BV	
	31/12/2019	
<b>Actifs immobiliers</b>	138 651 775	
Immeubles et droits réels immobiliers (JV)	146 729 767	
+/- value latente sur les actifs immobiliers	-8 077 992	
	-	
<b>Autres actifs détenus</b>	-	
Créances	3 641 538	
Prepayment	1 118 471	
Comptes de régularisation actifs CCA	-	
<b>Disponibilités</b>	<b>6 728 166</b>	
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>150 139 950</b>	
Dettes financières	84 147 680	
Instruments de couverture (JV)	171 083	
Comptes courants d'associés	-	
Dettes d'exploitation	-	
Autres dettes	143 295	
Produits constatés d'avance	2 437 059	
<b>TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF</b>	<b>86 899 117</b>	
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE</b>	<b>63 240 833</b>	

#### SCPI Pierre Altitude

La SCPI Pierre Altitude est valorisée à sa valeur de retrait (prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription) soit 225,00 € par part.

## PROJET DES RESOLUTIONS

### ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2020

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019,
- Quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Modification des articles 15.5, 22 et 36 des statuts ;
- Approbation des modifications du Document d'Information des Investisseurs de la Société ;
- Pouvoirs pour formalité.

### TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2020

#### **1<sup>ère</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la gérance sur les comptes annuels et du rapport du commissaire aux comptes, approuve lesdits rapports, les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés à la date du 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale constate que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, l'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve au gérant pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

#### **2<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat**

L'assemblée générale, sur proposition de la gérance décide d'affecter la totalité de la perte nette comptable réalisée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit la somme de <1.349.827> euros au poste "Report à nouveau" dont le solde débiteur est ainsi ramené à la somme de <1.349.827> euros.

L'assemblée générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucune distribution de dividendes n'est intervenue depuis la constitution de la Société, étant rappelé qu'il s'agit du premier exercice social.

#### **3<sup>ème</sup> résolution : Approbation du rapport sur les conventions règlementées**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

#### **4<sup>ème</sup> résolution : Modification de l'article 15 des Statuts**

L'assemblée générale, décide de modifier à effet de ce jour l'article 15 paragraphe 15.5 des statuts de la Société qui sera désormais rédigés ainsi qu'il suit :

*"Article 15 – Gérance – Société de Gestion*

*[...]*

*15.5. Le gérant est révocable par la collectivité des Associés par décision prise à la majorité des (3/4) des Parts des Associés représentant au moins les (3/4) des Parts effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée en l'absence de cas de faute grave, la Société versera au gérant une indemnité correspondant au montant total minimum de sa rémunération sur les dix-huit (18) mois précédant la décision de révocation prise par la collectivité des Associés et au plus tard à la date d'effet de la révocation. Pour les présentes, la faute grave est définie comme toute faute de gestion grave commise par le ou les gérants, caractérisée par le non-respect d'une disposition des Statuts de la Société ou de la réglementation applicable et ayant pour effet ou pour objet de nuire aux actifs de la Société ou aux intérêts des Associés, qui n'aurait pas été réparée dans les trente (30) jours*

*[...] . "*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **5<sup>ème</sup> résolution : Modification de l'article 22 des Statuts**

L'assemblée générale, décide de modifier à effet de ce jour l'article 22 des statuts de la Société, relatif au Comité de suivi, qui sera désormais rédigés ainsi qu'il suit :

*" Article 22 – Comité de Suivi*

*La Société de Gestion organisera au minimum deux (2) fois par an un comité de suivi (le "Comité de Suivi") auquel sera convoqué l'ensemble des Associés, lequel pourra avoir lieu à l'occasion de l'assemblée annuelle d'approbation des comptes.*

*Le Comité de Suivi a pour objectif de donner aux Associés un bilan sur la gestion et l'activité de la Société (reporting), ses orientations stratégiques, ses performances, la composition de son portefeuille, la rémunération de la Société de Gestion, un point sur les marchés immobiliers et financiers sur lesquels est exposé le portefeuille et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit.*

*Le Comité de Suivi peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société.*

*En dehors de cette périodicité, un ou plusieurs Associés représentant ensemble au moins dix (10) % des Parts en circulation, peuvent demander la tenue d'une réunion exceptionnelle du Comité de Suivi ou encore opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il(s) juge (jugent) opportuns. À cette fin, il(s) peut (peuvent) se faire communiquer tout document utile au siège de la Société de Gestion.*

*Il est précisé que les Associés ne peuvent intervenir dans aucun acte de gestion, leur rôle étant limité à des missions de surveillance et de contrôle.*

*En cas (i) d'endettement bancaire direct et indirect de la Société, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, supérieur à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers, ou (ii) d'endettement bancaire direct de la Société, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, supérieur à 10 % de la valeur des Actifs Immobiliers, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, ou (iii) de Valeur Liquidative négative à une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (tel que ce terme est défini dans le Document d'Information de la Société), ou (iv) de tout autre événement susceptible de porter la responsabilité financière des Associés au-delà du montant de leurs apports, la Société de Gestion devra réunir le Comité de Suivi*

afin d'obtenir son avis sur les mesures correctrices envisageables dans le respect de la réglementation ou nécessaires pour remédier à cette situation.

Ces mesures correctrices pourront notamment consister dans la cession d'Actifs Immobiliers, le remboursement anticipé de tout ou partie des emprunts bancaires souscrits par la Société, l'émission de Parts Sociales nouvelles ou la convocation d'une assemblée générale de la Société à l'effet de prononcer sa dissolution.

La Société de Gestion pourra entreprendre les mesures correctrices soumises au Comité de Suivi, dans le respect de la réglementation, après avoir obtenu l'avis de ce dernier sur lesdites mesures.

Si un associé est défaillant, jusqu'à la vente des parts de ce dernier dans les conditions fixées à l'article 12 ci-après, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux."

#### **6<sup>ème</sup> résolution : Modification de l'article 36 des Statuts**

L'assemblée générale, décide de modifier à effet de ce jour, le dernier alinéa de l'article 36 des statuts de la Société, relatif à la société de gestion qui sera désormais rédigés ainsi qu'il suit :

*"Article 15 – Gérance – Société de Gestion*

*[...]*

*ATREAM a désigné Pascal SAVARY en qualité de représentant permanent"*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **7<sup>ème</sup> résolution : Modification du Document d'Information des Investisseurs**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du nouveau projet du Document d'Information des Investisseurs de la Société en tant que fonds d'investissement alternatif, prévoyant l'ajout d'un ratio d'endettement direct à respecter ainsi les modes de calculs des ratios d'endettement direct et indirect ;

**décide** de modifier le paragraphe (d) Stratégie de financement et sûretés de l'article 4.3-Stratégie d'investissement de la Société, du Document d'Information des Investisseurs par la modification du paragraphe 5 ainsi qui sera désormais rédigés ainsi qu'il suit :

*"Article 4.3 – Stratégie d'investissement de la Société*

*[...]*

*(d) Stratégie de financement et sûretés*

*[...]*

*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 ;*
- *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 :
  - o 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.
  - o 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 reste de l'article demeure inchangé.

**approuve**, article par article, puis dans son ensemble, le nouveau texte du Document d'Information des Investisseurs et dont un exemplaire demeurera en **Annexe 2** au présent procès-verbal, afin notamment de prendre en comptes la modification du ratio cible à respecter, les modes de calcul des ratios d'endettement direct et indirect, en ce compris les frais et commissions de gestion.

#### **8<sup>ème</sup> résolution : Pouvoirs**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.