

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 2020

The logo for Atream, featuring the word "Atream" in a bold, sans-serif font. The letter 'A' is stylized with a curved top and a vertical line on the left side.

Société par actions simplifiée

Au capital de 256 600 euros

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
503 740 433 RCS Paris

SOMMAIRE

Chiffres clés au 31 décembre 2020

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 2020

Texte des projets de résolutions

ATREAM EURO HOSPITALITY

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	153 Rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS
Date de création (immatriculation RCS)	18 février 2019
Numéro d'immatriculation	848 420 774 RCS Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	250 000 000 €
Code ISIN Part C « Capitalisation »	FR0013403599
Code ISIN Part D « Distribution »	FR0013403607
Date d'autorisation de commercialisation AMF	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 (SAS.) 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 - 92400 COURBEVOIE</i>
<i>Suppléant</i>	<i>Olivier LECLERC - 61 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE</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 2020

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	14 366 632,24 €	4 964 225,30 €	19 330 857,54 €
Valeur liquidative au 31/12/2020 (publiée)	100,36 €	101,27 €	
Nombre de parts	143 153 parts	49 020 parts	192 173 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	49 303 parts	0 parts	49 303 parts
Capital social	7 157 650,00 €	2 451 000,00 €	9 608 650,00 €
Capitalisation	14 531 868,81 €	5 000 040,00 €	19 531 908,81 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			85,02%
			15 854 550 €
Liquidités et autres actifs			14,98%
			2 792 486 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			18 250 336,93 €
Résultat			68 244,72 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	0,36%	1,27%	
3 mois (27/09/2019 - 26/12/2019)	3,14%	3,15%	
6 mois (27/06/2019 - 26/12/2019)	1,90%	1,92%	
1 an (28/12/2018 - 26/12/2019)	1,26%	1,26%	

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HOTELIER

Marché de l'investissement hôtelier 2020

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

Dans le même temps, nombreux fonds, essentiellement en private equity, ont réalisé des levées de fonds importants pour la classe d'actifs hôteliers, à la fois en Europe, aux États-Unis et en Asie, en prévision d'un rebond rapide de l'activité hôtelière.

Si les volumes d'investissement ont été réduits par cette crise, les valorisations d'actifs hôteliers ont été faiblement impactées en 2020 et le nombre de ventes « *distressed* » est resté limité en raison des mesures de soutien mises en œuvre.

Les aides gouvernementales mises en place par les gouvernements européens

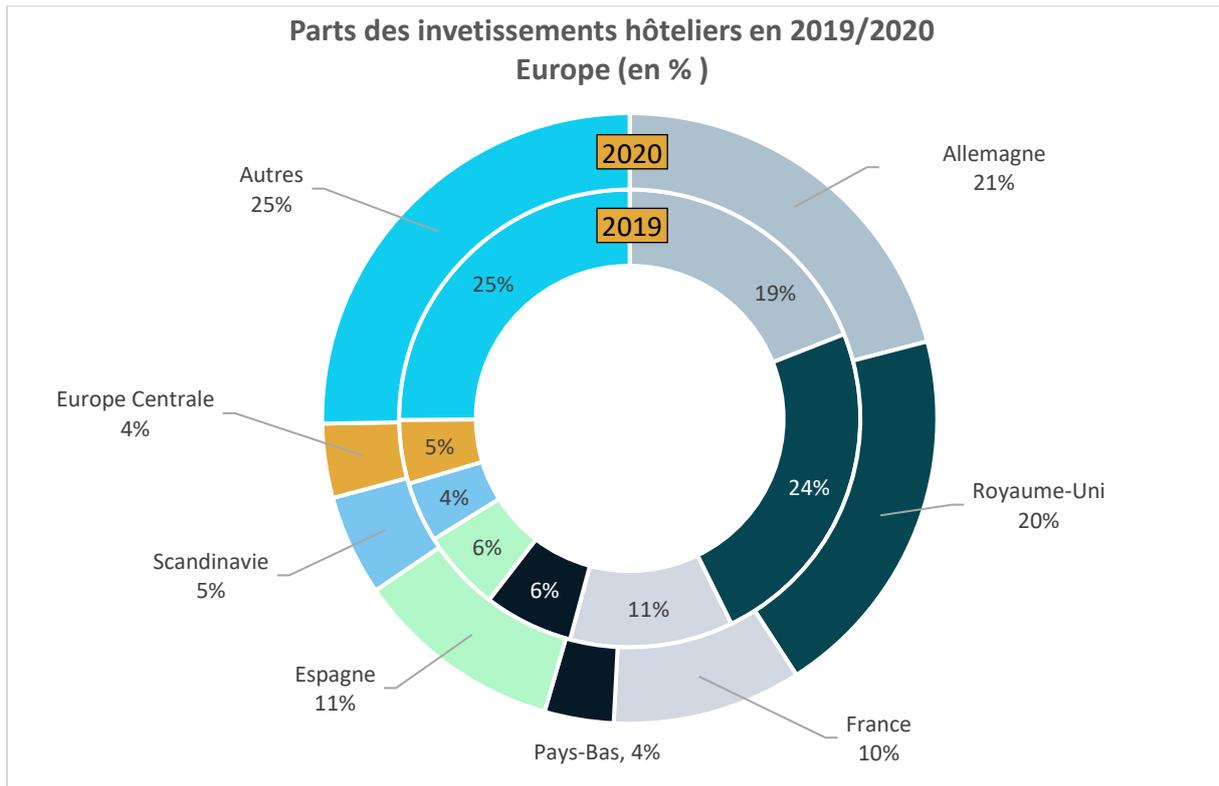


Chiffres clés des principaux marchés Européens :

- A l'échelle européenne, l'Allemagne domine le marché des investissements avec 2 Mds€, soit une baisse de -61% comparée à l'année précédente, expliquée par une réduction du nombre de transactions de 131 en 2019 à 65 en 2020. Le faible nombre d'actifs sur le marché a maintenu la pression sur les rendements immobiliers qui sont passés de 5% en 2019 à 4,6% en 2020.
- Le Royaume-Uni a été plus fortement impacté du fait d'incertitudes liées au Brexit et enregistre un volume de 1,9 Mds€ pour l'année 2020, en notant que la vente de l'hôtel Ritz à Londres a généré à elle seule près de 900 m€. Le nombre de transactions a chuté de 229 à 43 transactions et la pression a également été ressentie sur les rendements immobiliers qui s'établissent à 4% en 2020 (contre 4,7% en 2019).
- En France, malgré une forte baisse de -69% en 2020, les transactions hôtelières représentent 1 Mds€ d'investissement. Si la taille moyenne des transactions a peu changé, leur nombre a été réduit de 217 à 67. On note notamment que les catégories milieu de gamme ont été les plus actives puisque le prix moyen par chambre vendu en 2020 s'établit à 120 k€, en lien avec la relative résilience opérationnelle

de ce segment. Le marché français reste dominé par les investisseurs domestiques et les rendements immobiliers s'établissent autour de 5% en 2020.

- L'Espagne qui avait connu des volumes de transaction records ces dernières années enregistre un volume de 1 Md€ qui s'explique par plusieurs transactions majeures de 100 à 200m€ dans des destinations de bords de mer.
- Enfin, les Pays-Bas ont enregistré une forte baisse pour atteindre un volume de seulement 345 m€ en 2020. La ville d'Amsterdam avait été particulièrement active ces 3 dernières années avec plusieurs transactions record. Le nombre de transactions a baissé de 47 à 14 et les rendements immobiliers hôteliers sont restés stables à 5%.



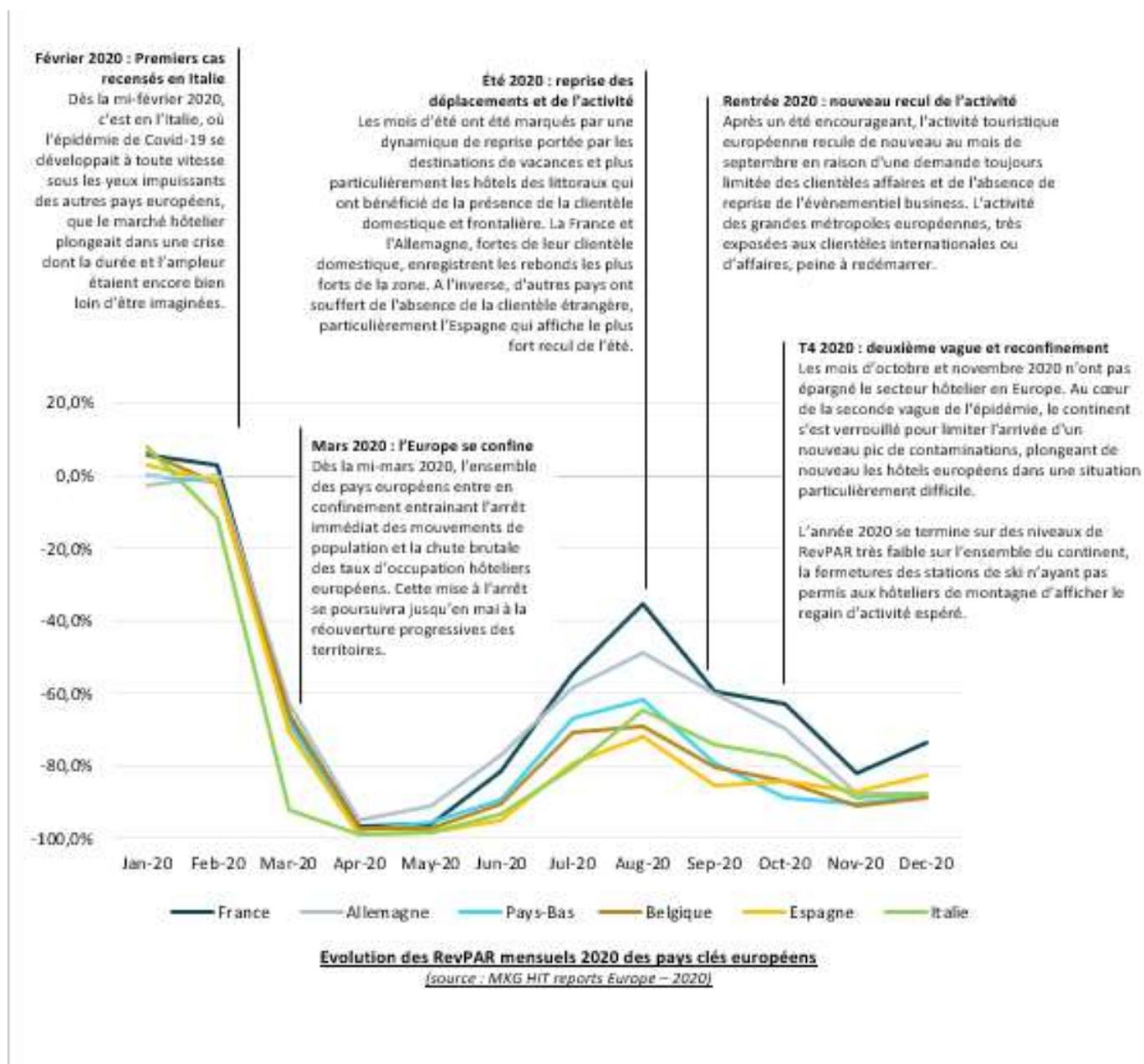
(Source Real Capital Analytics)

Performances hôtelières 2020 :

Tout au long de l'année 2020, l'activité hôtelière européenne a enregistré des niveaux d'activité très variables, avec des fluctuations qui ont suivi l'évolution de l'épidémie de la COVID-19 et l'entrée en vigueur des mesures sanitaires prises par les gouvernements.

- **Un début d'année prometteur avant le début de la crise**

Le secteur hôtelier européen a démarré l'année 2020 avec une bonne dynamique, dans la continuité de 2019 qui enregistrait une activité record. La grande majorité des pays européens affichait des RevPAR en hausse aux mois de janvier et février 2020.



- **Point Montagne**

Après un début d'année dynamique, la saison d'hiver 2019/2020 a été marquée par la fermeture brutale et prématurée des domaines skiables le 15 mars 2020, entraînant en conséquence l'ensemble du secteur touristique à la montagne.

La saison estivale attirant une clientèle domestique et frontalière a été positive. Le taux de remplissage des hébergements marchands en montagne a même progressé par rapport à 2019, passant de 62% à 70%. Espace, nature et protocoles sanitaires bien respectés ont joué en leur faveur. Le climat de la montagne a également été recherché en période de canicule.

Le démarrage de la saison hivernale 2020-2021 a été très fortement impacté par la fermeture des remontées mécaniques et des restaurants. Le ski restant en hiver la première motivation des vacanciers en station. Les stations ont observé en moyenne un taux d'occupation d'environ 25% au mois de décembre 2020, soit -70% par rapport à 2019-2020.

(Source : MKG, ANMSM, France Montagne et Domaines skiables de France)

Perspectives hôtelières 2021 :

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

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

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

- Une évolution des produits pour intégrer différents espaces permettant de prolonger la durée des séjours : des espaces de travail, des espaces de restauration individuelle, des espaces dédiés au sport et au bien-être
- L'intégration accrue des technologies et du digital dans l'expérience client
- Une évolution des offres tarifaires pour s'adapter à la durée des séjours
- Une évolution des schémas de distribution : la crise a rappelé l'importance de maîtriser sa relation client et de commercialiser en direct
- Une offre respectueuse de l'environnement

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

- **Point Montagne**

Fin mars 2021, les remontées mécaniques restent fermées. Le taux d'occupation en montagne pourrait s'établir autour de 22% pour l'ensemble de la saison d'hiver 2020-2021, avec des situations contrastées. Les stations de ski alpin de haute altitude ont été les plus impactées par le contexte actuel, les skieurs ayant préféré reporter

leur séjour. Les stations de moyenne montagnes situées dans les Alpes, le Jura, le Massif Central et les Pyrénées auraient moins souffert.

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 2020, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de 4,99 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 19,53 M€ à la clôture et de faire l'acquisition de 2.753 parts de la SCPI Aream Hôtels pour un montant d'investissement de 2,75 M€.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques :

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

SCPI Pierre Altitude

Pour rappel Aream Euro Hospitality avait 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.

Son patrimoine se compose exclusivement des 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.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de la Covid-19. L'hôtel Club MMV Les Mélèzes a dû fermer ses portes le 15 mars 2020 en raison des ordonnances des 14 et 15 mars visant la limitation de la propagation du COVID 19. La station Arc 2000 n'étant pas ouverte l'été, l'actif n'a pas pu rouvrir pendant la saison estivale et profiter d'une reprise de l'activité. A la suite des annonces gouvernementales de décembre 2020, confirmant la fermeture des remontées mécaniques et des restaurants, le MMV Les Mélèzes est resté fermé.

Pour faire face aux difficultés rencontrées par l'exploitant MMV, des discussions ont été engagées par le locataire avec l'équipe de gestion d'ATREAM au cours du 2ème trimestre concernant l'aménagement du loyer. Après négociations entre les parties, un avenant au bail a été signé le 12 novembre 2020. Cet avenant vise à préserver à la fois les intérêts des investisseurs de la SCPI Pierre Altitude, tout en pérennisant la situation financière de l'exploitant.

Dans ce contexte, les revenus immobiliers générés sur la période ont permis de verser aux associés des dividendes à hauteur de 7,02 € par part, correspondant à un taux de distribution annuel de 2,81%.

240 500 € de souscriptions au capital de la SCPI ont été enregistrés sur l'année portant sa capitalisation à 9 297 000 € au 31 décembre 2020.

Cette période inédite a ralenti significativement les discussions engagées autour de nouvelles opportunités en montagne et aucune transaction n'a pu se concrétiser sur l'année 2020.

Arcs Panorama Invest

Pour rappel, Aream 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 Aream.

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.

Dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19, le Club Med des Arcs Panorama a dû fermer ses portes le 15 mars 2020 en raison des ordonnances des 14 et 15 mars visant la limitation de la propagation du COVID 19, privant l'exploitant de 6 semaines d'activité, soit environ 25% de sa saison d'hiver.

Après une saison estivale satisfaisante, le Club Med des Arcs Panorama n'a pas pu rouvrir son village pour les vacances de Noël, suite à la fermeture des remontées mécaniques et des restaurants. L'impact est important puisqu'en moyenne, cette période de fin d'année représente 20 à 25% de l'activité annuelle des opérateurs de la montagne.

Une mécanique d'accompagnement du Preneur a été protocolée dans cette période inédite.

De Eemhof BV

Pour rappel, Aream Euro Hospitality a investi en décembre 2019 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 Aream (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.

Center Parcs d'Amsterdam Domaine de Eemhof a été durement impacté par la crise sanitaire. Aux Pays-Bas, les mesures gouvernementales ont entraîné la fermeture du parc dès le 15 mars 2020. Après 11 semaines d'arrêt, le site a pu rouvrir ses portes le 28 mai 2020. Suite à la deuxième vague de l'épidémie à compter d'octobre 2020, le parc reste ouvert mais l'accès au restaurant et à l'Aquamundo est fermé ou limité en fonction des mesures de restrictions en vigueur. A la date de ce rapport, les restaurants sont fermés et l'accès à l'Aquamundo est limité. La date de réouverture totale du parc n'est pas connue.

Dans ce contexte inédit, le locataire s'est rapproché du bailleur afin de convenir d'un plan d'aménagement du loyer. Un avenant au bail a été signé le 15 octobre 2020.

Les mesures du gouvernement néerlandais ont conduit à des modifications successives du périmètre d'exploitation du domaine :

- Du 2 au 19 novembre, le parc a été exploité sans Aquamundo ni restaurants et activités intérieures (bowling, aires de jeux pour enfants) ;
- Du 19 novembre 2020 au 12 janvier 2021, l'accès à l'Aquamundo a été autorisé dans la limite de 30 personnes par tranche horaire ;

En raison de ces mesures, l'expérience client du Center Parcs De Eemhof s'est trouvée dégradée, ce qui a négativement impacté les revenus du parc (prix moyen revu à la baisse).

Malgré une limitation des activités sur place, le taux d'occupation du Center Parcs De Eemhof reste toujours supérieur à 30% au T4 2020 et témoigne de la résilience du modèle Center Parcs et de la force commerciale de la marque vis-à-vis de la clientèle locale.

Depuis le 12 janvier, l'Aquamundo est fermé au public, seules les activités extérieures restent accessibles à la clientèle du domaine.

SCPI Atream Hôtels

Pour rappel, Atream Euro Hospitality a investi en avril 2020 2,7m€ dans la SCPI Atream Hôtels, 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 en France et en Europe (zone Euro).

Au 31 décembre 2020, la SCPI Atream Hôtels est propriétaire de 17 actifs hôteliers répartis en Allemagne, Belgique, France et Pays Bas. Elle détient également une participation dans les murs du Center Parcs d'Amsterdam Domaine de Eemhof.

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

En terme d'activité hôtelière, l'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les acteurs et notamment celui du tourisme. Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Atream Hôtels a démontré une certaine résilience, et notamment les actifs situés en région avec un mix clients tourné vers le loisir. Les aménagements octroyés aux locataires ont permis de sécuriser un cash-flow régulier pour la SCPI Atream Hôtels tout en pérennisant la situation des exploitants.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus aux associés à hauteur de 23,73€ par part correspondant à un taux de distribution annuel de 2,50%.

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

Pour faire face aux nouveaux enjeux de l'industrie touristique, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 17 décembre 2020 et a approuvé l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI proposé par la Société de Gestion. Cette stratégie complémentaire vise l'acquisition d'actifs d'hôtellerie de plein air, de résidences étudiantes et de co-living, d'auberges de jeunesse et de résidences seniors non médicalisées.

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	4 995 k€	0,00 k€	4 995 k€
Nombre de parts souscrites sur la période	49 303	0	49 303
Retraits de la période	-178 k€	0 k€	-178 k€
Nombre de retraits sur la période	1 825	0	1 825
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital social à fin d'exercice	7 158 k€	2 451 k€	9 609 k€
Prime d'émission à fin d'exercice	7 374 k€	2 549 k€	9 923 k€

Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	143 153	49 020	192 173
Capitalisation totale à fin d'exercice	14 532 k€	5 000 k€	19 532 k€

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 :

- 2 728 parts (2 728 000,00 euros) dans la SCPI Astream Hôtels ;

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	Montant investi	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	2 728 000 €	10 912	37 188	29,34%	Participation
SCI Arcs Panorama Invest	3 000 000 €	30 000	630 000	4,76%	Participation
De Eemhof Invest B.V	8 500 000 €	6 375 000	53 385 001	11,94%	Participation
SCPI Astream Hôtels	2 753 000 €	2 753	223 406	1,23%	Participation
Total	16 981 000 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020 font apparaître un bénéfice comptable de 68 244, 72 € (contre une perte comptable de -1 349 827€ au 31 décembre 2019).

Compte de résultat (en €)	31/12/20219	31/12/2020	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	151 719	277 534	125 815
<i>Autres achats et charges externes</i>	151 719	277 414	125 695
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	-	120	120
Résultat d'exploitation (I)	- 151 719	- 277 534	- 125 815
Produits financiers	-	446 314	446 314
<i>Produits financiers de participations</i>	-	239 269	239 269
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	-	207 045	207 045
Charges financières	1 198 107	100 534	- 1 097 573
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	1 198 107	100 534	- 1 097 573
Résultat financier (II)	- 1 198 107	345 779	1 543 887
Résultat courant avant impôts (I+II)	- 1 349 827	68 245	1 418 072
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	- 1 349 827	68 245	1 418 072

Ce bénéfice comptable est composé essentiellement des revenus des titres de participations et de la reprise de la provision pour dépréciation des titres de participations.

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

Allocation du portefeuille

Répartition du patrimoine



Répartition de l'actif brut



Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		85,02%
Sous-Poche Fonds ATREAM		85,02%
SCPI Atream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	13,38%
SCPI Pierre Altitude	SCPIs / SPVs ATREAM	13,41%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	15,1%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	43,1%
Liquidités et autres actifs		14,98%
Liquidités		12,62%
Autres actifs		2,35%
TOTAL		100,00%

Pour rappel, la société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement. Au 31/12/2020, la poche immobilière représente 85,02% 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 Aream.

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds Aream

Le portefeuille de la Sous Poche Fonds Aream est composé de quatre participations présentées ci-dessus. Chacune de ces quatre sociétés détient des actifs immobiliers touristiques comme le Club Med Arcs Panorama, le Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) ou encore l'hôtel Club MMV Les Mélézes situé à Arc 2000 sur le domaine Paradiski.



Club Med Arcs Panorama Invest



De Eemhof Invest B.V – Center Parcs De Eemhof

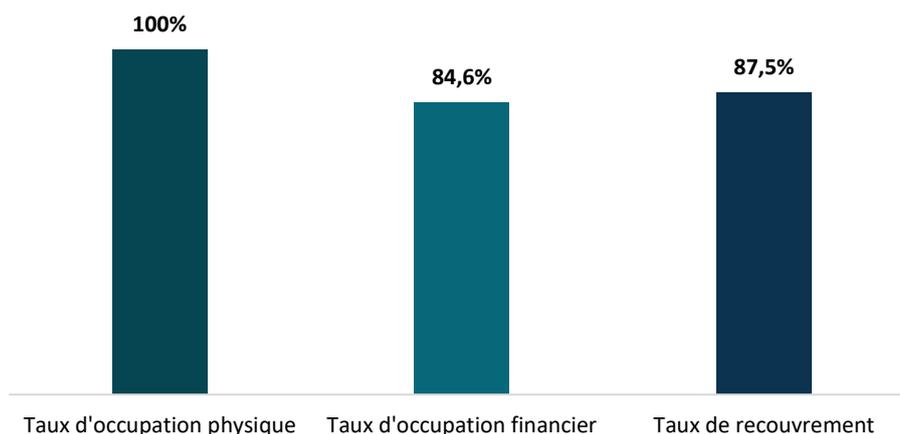
Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la Sous Poche fonds Aream bénéficie d'une répartition géographique de son portefeuille à hauteur de 64% à l'étranger (Pays-Bas, Allemagne et Belgique) et 36% en France.

Situation locative

Au 31 décembre 2020, 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 2020.

Le taux d'occupation financier 2020 atteint 84,6% en raison des mesures d'accompagnements accordés aux différents preneurs. Le taux de recouvrement atteint 87,5%, suite à des créances locatives non recouvrées au 31 décembre 2020.

Situation locative au 31 décembre 2020



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.

Les loyers pris en compte dans les calculs des pourcentages ci-dessous sont exprimés au prorata de la détention de l'actif par le véhicule.

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 2020, la SCI Aream Euro Hospitality n'a pas de participation allouée à cette poche.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2020, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 14,98% 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	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

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 2020 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 31 décembre 2020 est détaillée ci-après :

	TOTAL		Quote-part Parts C		Quote-part Parts D	
	26/12/2019 publiée	31/12/2020 publiée	65,49%	74,32%	34,51%	25,68%
			26/12/2019 publiée	31/12/2020 publiée	26/12/2019 publiée	31/12/2020 publiée
Immobilisations	14 009 760 €	16 542 520 €	9 174 294 €	12 294 349 €	4 835 466 €	4 248 171 €
(+) Écart de réévaluation	- 1 157 200 €	- 687 970 €	- 757 793 €	- 511 297 €	- 399 407 €	- 176 673 €
= Actif immobilisé	12 852 560 €	15 854 550 €	8 416 501 €	11 783 051 €	4 436 059 €	4 071 499 €
Créances d'exploitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Créances diverses	218 240 €	438 480 €	142 915 €	325 877 €	75 325 €	112 603 €
(+) Disponibilités	308 478 €	2 354 006 €	202 007 €	1 749 490 €	106 471 €	604 516 €
= Actif circulant	526 718 €	2 792 486 €	344 922 €	2 075 367 €	181 797 €	717 119 €
Dettes financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes d'exploitation	- €	- 156 287 €	- €	- 116 152 €	- €	- 40 135 €
(+) Dettes diverses	- 150 963 €	- €	- 98 858 €	- €	- 52 105 €	- €
= DETTES	- 150 963 €	- 156 287 €	- 98 858 €	- 116 152 €	- 52 105 €	- 40 135 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non	976 334 €	840 109 €	639 353 €	624 367 €	336 982 €	215 742 €
ACTIF NET	14 204 649 €	19 330 858 €	9 301 917 €	14 366 633 €	4 902 732 €	4 964 225 €
Valeur liquidative finale			99,11 €	100,36 €	100,01 €	101,27 €

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 2020, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 100,36€ pour les parts C et 101,27€ pour les parts D.

Inventaire de l'actif au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

Inventaire de l'actif							
Valeur	Quantité	Prix de revient	Valeur vénale	Coupon couru	Evaluation selon	Ecart	% Actif brut
		A	B	C	D = B + C	= D - A	
Sous Poche Fonds ATREAM		16 542 520,00	15 474 430,03	380 119,83	15 854 549,86	-687 970,14	85,02%
SCPI Pierre Altitude	10 912	2 509 760,00	2 455 200,00	46 258,61	2 501 458,61	-8 301,39	13,41%
SCPI Aream Hôtels	2 753	2 532 760,00	2 477 700,00	17 469,66	2 495 169,66	-37 590,34	13,38%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	2 670 531,73	153 680,52	2 824 212,25	-175 787,75	15,15%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	7 870 998,30	162 711,04	8 033 709,33	-466 290,67	43,08%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		2 792 485,80	2 792 485,80	0,00	2 792 485,80	0,00	14,98%
Liquidités		2 354 005,80	2 354 005,80	0,00	2 354 005,80	0,00	12,62%
Autres actifs		438 480,00	438 480,00	0,00	438 480,00	0,00	2,35%
Total Actif Brut au 31/12/20					18 647 035,66		
Total Dettes						156 287,00	
Total Actif Net au 31/12/20						18 490 748,66	
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1					0,00	
Ajustement pour différence d'estimation	EC2					0,00	
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non inve	EC3					840 108,88	
ACTIF NET						19 330 857,54	

Performance au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, la valeur liquidative de Aream Euro Hospitality s'élève à 100,36 € (Parts C) et 101,27 € (Parts D), en progression de +1,26% sur l'année écoulée (VL du 26/12/2019).

Performance Parts C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
0,36%	3,14%	1,91%	1,26%

Performance Parts D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
1,27%	3,15%	1,92%	1,26%

Perf par période	2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Parts C	-0,87%	+0,82%	-1,44%	-1,21%	+3,12%
Parts D	+0,03%	+0,82%	-1,44%	-1,21%	+3,12%



Les premiers investissements avaient été réalisés aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 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, la SCI a supporté l'impact des frais de fonctionnement et des frais indirects liés aux opérations d'investissement (courbe en « J » ①)

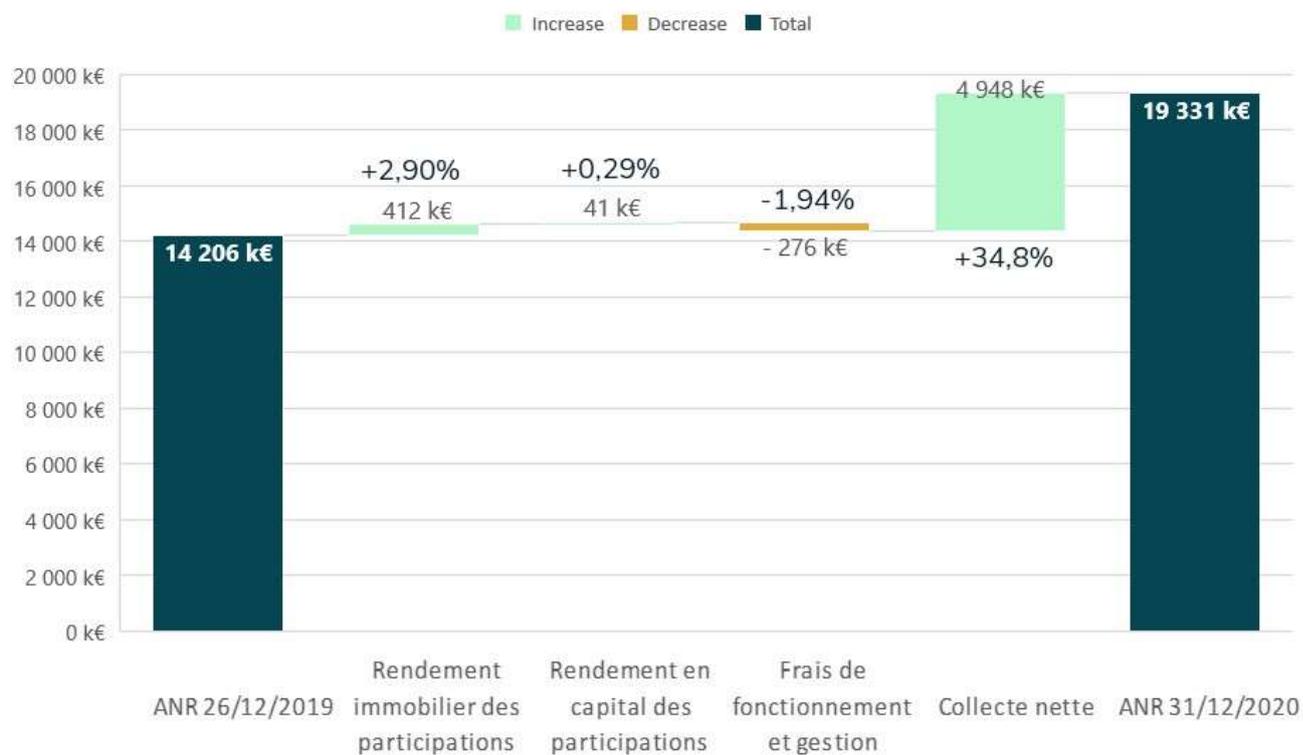
La progression de la valeur liquidative amorcée au début de l'année 2020 a été atténuée par la baisse de revenus au cours de l'année en lien avec l'impact de la crise sanitaire. Au 30 juin 2020 ② et 30 juillet 2020 ③, Aream a impacté les valeurs des participations au regard du contexte de marché.

Les bonnes performances d'actifs sous-jacents au cours du 3^{ème} trimestre ont impacté positivement les valeurs des participations et leurs ont permis de revaloriser les perspectives de revenus au cours du 4^{ème} trimestre 2020 ④

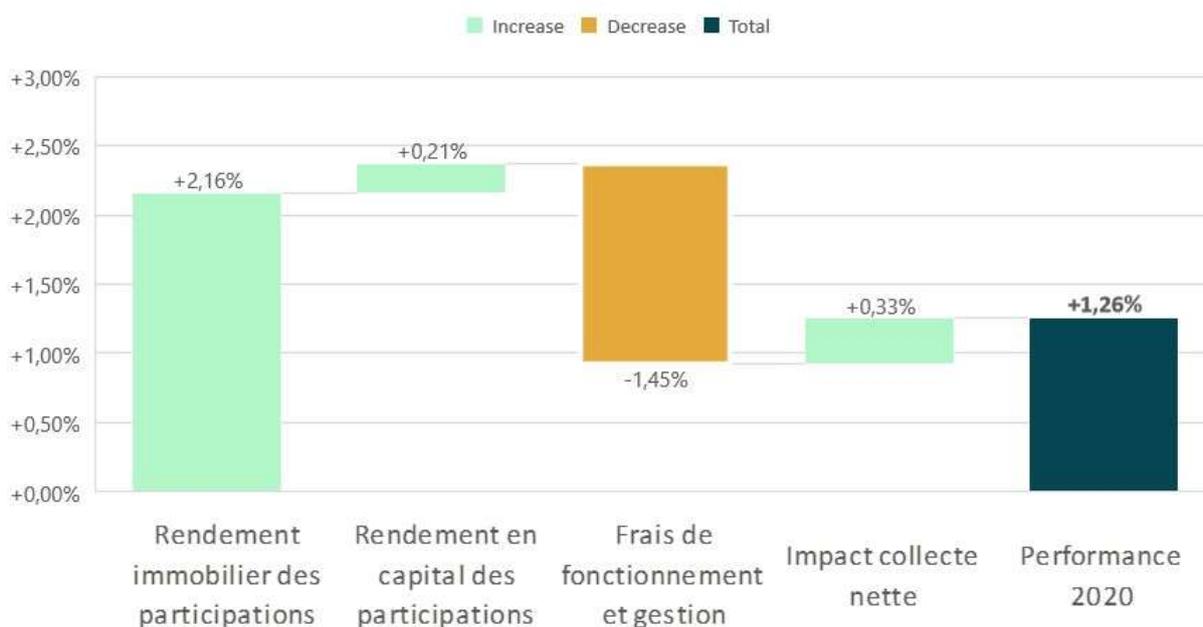
Enfin les estimations de la valeur des actifs au 31.12.2020 ont impacté à nouveau les valeurs des participations à fin d'année ⑤.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Evolution de l'ANR total

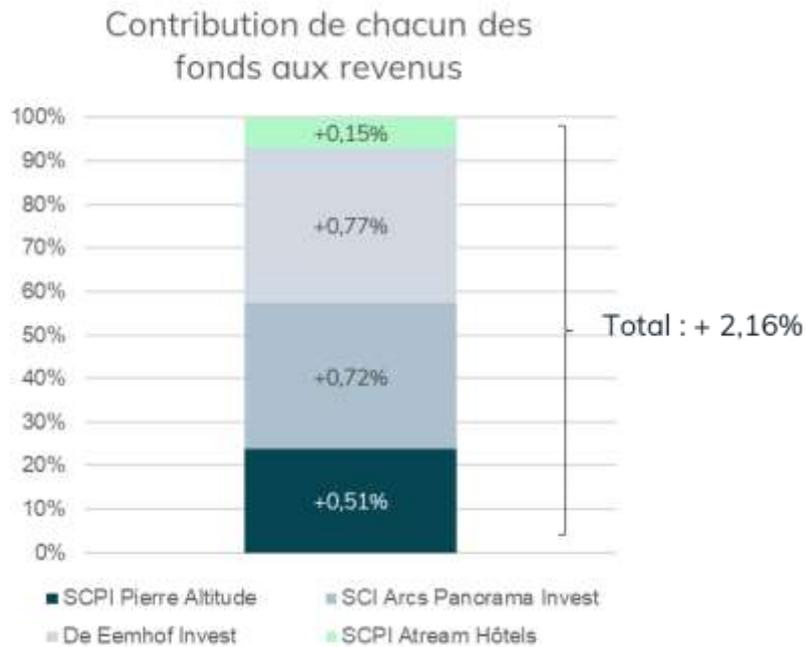


Décomposition de la performance annualisée



①

Rendement immobilier 2020 : 2,16%



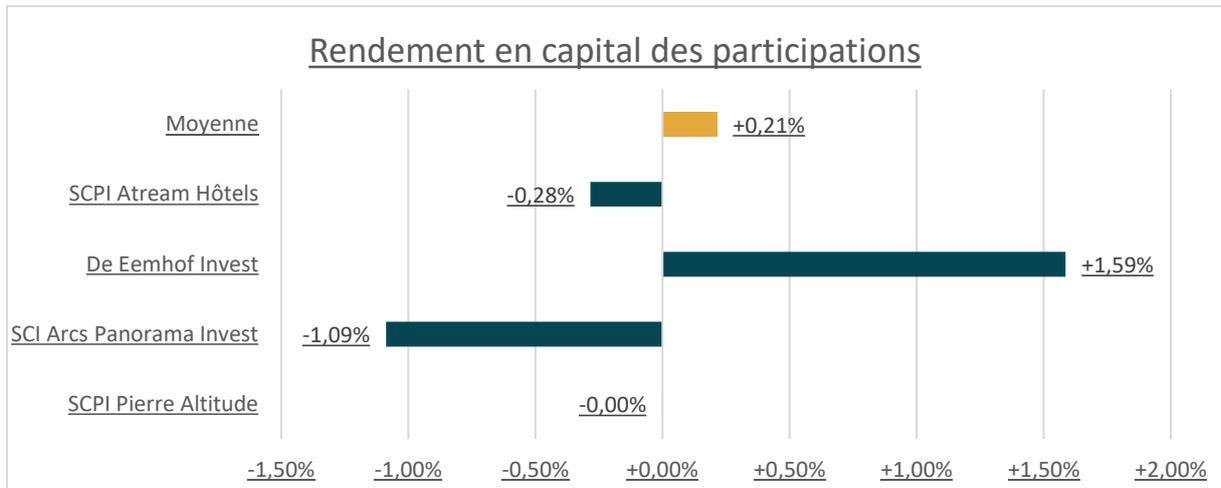
Rendement absolu : coupons courus et distribution rapportés aux montants investis dans chacune des participations.

L'écart entre le rendement immobilier et le rendement des participations est lié à la collecte résiduelle non investie.



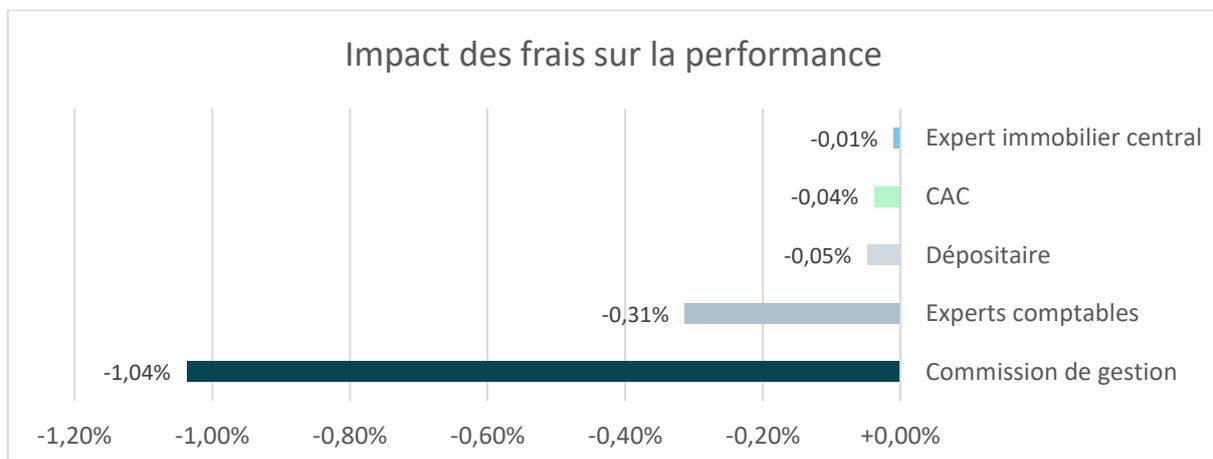
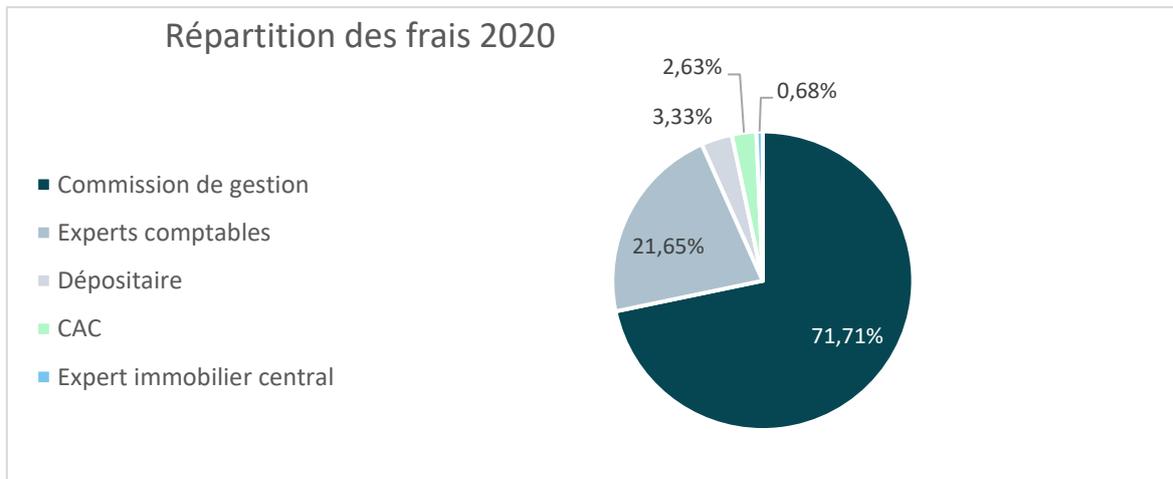
②

Rendement en capital 2020 : 0,21%



③

Rendement immobilier 2020 : -1,45%



Définitions :

Rendement immobilier : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des revenus de participations au titre de la période.

Rendement en capital : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des variations de valeur des participations conformément aux règles de valorisation des actifs.

Impact collecte nette : dans un environnement de capital variable, correspond à l'impact de la création ou de l'annulation de parts tout au long de la période (S/R).

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 nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

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

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

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

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 2020, la Société n'a pas d'endettement.

Point sur l'endettement des participations aux 31 décembre 2020

L'endettement des participations au 31 décembre 2020 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement	% de détention	Montant de l'engagement
SCPI Pierre Altitude	38,73%	29,34%	2 728 000 €
SCPI Aream Hôtels	31,55%	1,23%	2 753 000 €
SCI Arcs Panorama Invest	49,73%	4,76%	3 000 000 €
De Eemhof Invest BV	61,89%	11,94%	8 500 000 €
Ratio d'endettement consolidé :	51,10%		16 981 000 €

() Ratios calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2020.*

FRAIS SUPPORTES PAR LE SUPPORT

La souscription dans la Société UC Aream 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 2020, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2019	2020
Actif net moyen sur la période	4 331 214,59 €	17 735 954,63 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,40%	2,45%
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,35%	1,69%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,27%	0,15%
Frais de constitution ⁽¹⁾	1,56%	0,00%

⁽¹⁾ ratios calculés sur la base de l'actif net moyen de la SCI Aream 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	2020
Commission de Gestion	55 862,40	299 362,62
<i>Directe</i>	47 157,62	193 492,83
<i>Indirecte</i>	8 704,78	105 869,79
Commission d'investissement et d'arbitrage	404 903,32	67 469,75
<i>Directe</i>	0,00	0,00
<i>Indirecte</i>	404 903,32	67 469,75
Commission de souscription (*)	241 977,65	67 469,75
<i>Directe</i>	0,00	0,00
<i>Indirecte</i>	241 977,65	67 469,75
Total	702 743,37	434 302,11

(*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

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

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

En 2021, 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.

Parmi les conséquences possibles de la crise sanitaire sur le fonds Aream Euro Hospitality, il n'est pas à exclure des baisses de rendement des participations ainsi que des baisses de valeur des actifs immobiliers sous-jacents. Notamment, la hausse significative du niveau des droits de mutation aux Pays-Bas, effective à compter du 1^{er} janvier 2021, a impacté la valeur liquidative du fonds de -4,20% sur la première valeur liquidative publiée au cours de l'exercice 2021 soit le 7 janvier 2021.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer l'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Malgré tout, l'UC Aream Euro Hospitality poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2021 avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement et de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux.

ELARGISSEMENT DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Dans un but de répondre aux nouveaux enjeux de l'investissement dans l'immobilier touristique et dans les résidences de service, et afin de mutualiser au mieux les risques d'exposition du fonds, ATREAM proposera au vote de l'Assemblée Générale une actualisation de la stratégie d'investissement du fonds.

La Société aura 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 .

Les investissements réalisés pas la SCI Aream Euro Hospitality devront respecter (à l'issue d'une durée maximale de 3 ans à compter de la Date de Constitution soit d'ici février 2022) l'allocation suivante :



L'actualisation de la stratégie d'investissement portera sur la Sous-poche Fonds ATREAM (min 80% de la poche immobilière) qui pourra investir :

- Club Deal Aream
 - SCPI Aream
 - SPV Aream
 - Immeubles en direct
1. Différents types d'hébergements touristiques, et hors tourisme – Résidences et structures d'accueil dotées de services para-hôtelières, gérées par un exploitant spécialisé :
 - Murs d'hôtels
 - Centres de vacances (inclus ou non infrastructures récréatives, restaurants)
 - Hôtellerie de plein air (Camping et PRL)
 - Résidences gérées (étudiantes, seniors non médicalisées, résidences en *coliving*, *crèches*)
 2. Immeubles tertiaires dans lesquels une offre de services et d'animation est développée (ex : co-working).
 3. Également sur opportunité, et dans une logique de diversification de l'état locatif, de l'immobilier de bureaux, de commerce, d'activité, de logistique

Sauf cas particuliers relevant de la prévention et de la gestion des risques de conflits d'intérêts entre les fonds gérés par ATREAM :

- ❖ les Clubs Deals ATREAM présenteront les caractéristiques suivantes :
 - ils porteront sur la réalisation d'investissements supérieurs à 25 millions d'euros.
 - Ils seront réalisés dans des sous-jacents listés dans les points 1. 2. et 3. ci-dessus.
- ❖ les SPV ATREAM et Immeubles en direct présenteront les caractéristiques suivantes :
 - Ils seront réalisés dans des sous-jacents listés dans les points 1. 2. et 3. ci-dessus.
 - Ils présenteront les caractéristiques suivantes :

- un potentiel de rendement plus attractif que des immeubles "Core" et pour lesquels une hausse de valeur de l'immeuble est anticipée
- une bonne localisation et de bonne qualité structurelle (bâti), pouvant faire l'objet de travaux ou de l'état futur d'achèvement
- individuellement, un investissement de la Société sera compris entre cinq (5) et vingt-cinq (25) millions d'euros.

Géographie :

- Exposition France et Zone Euro
- Toutes destinations : urbaines, littoral, campagne et montagne

Cette actualisation de la stratégie d'investissement entrainera la modification du Document d'Information et devra donc être soumise à approbation des Associés statuant à la majorité.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCI Aream Euro Hospitality à la clôture des deux derniers exercices.

	Article D 441 - I - 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées						Article D 441 - I - 2° : Factures <u>émises</u> non réglées					
	Au 31 décembre 2019 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2019 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	-	X				-		X				-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-	X					-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	X						-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois					

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>recues</i> non réglées Au 31 décembre 2020 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2020 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indica tif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	-	X				-		X				-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-	X					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	X						-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois					

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

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 Aream 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.

DISPOSITIF DE CONTROLE ET DE CONFORMITE

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

À ce titre et conformément aux dispositions règlementaires, ATREAM a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et MARKER Management Consulting. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 6 rue de Téhéran, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 490 647 062. Durant l'année sous revue, ATREAM a recruté un RCCI dédié à cette fonction, afin de prendre le relai du Président d'ATREAM qui était en charge de cette fonction jusqu'en octobre 2020.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

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

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

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

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

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

Politique et pratiques de rémunération

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

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

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

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

Ventilation des rémunérations fixes et variables

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

	<i>Nombre de personnes concernées</i>	<i>Rémunération fixe (€)</i>	<i>Rémunération variable (€)</i>	<i>Total (€)</i>
<i>Personnel ATREAM</i>	<i>50,42 ETP</i>	<i>5 232 882,18</i>	<i>283 000,00</i>	<i>5 515 882,18</i>

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2020



ATREAM EURO HOSPITALY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

ATREAM EURO HOSPITALY

Société Civile immobilière
153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 848 420 774

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ATREAM EURO HOSPITALY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

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 dans ce paragraphe.

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.

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

Responsabilités de la 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

2021.06.0
2 12:14:54
+02'00'

Gilles MAGNAN

BILAN ACTIF

Actif (en €)	31/12/2020			31/12/2019
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
<i>Participations mises en équivalence</i>				
<i>Autres participations</i>	16 542 520	1 091 597	15 450 923	12 811 653
Total I	16 542 520	1 091 597	15 450 923	12 811 653
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation				
<i>Autres créances</i>	601 700		601 700	218 240
Disponibilités	2 354 006	-	2 354 006	308 478
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Total II	2 955 706	0	2 955 706	526 718
Comptes de régularisations	-	-	-	-
Autres charges à répartir	-	-	-	-
Total III	0	0	0	0
TOTAL	19 498 226	1 091 597	18 406 629	13 338 371

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2019	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	9 608 650	7 143 500
Prime d'émission	9 923 269	7 393 734
Report à nouveau	-1 349 827	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	68 245	-1 349 827
Total I	18 250 338	13 187 408
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Total II	0	0
DETTES		
Dettes d'exploitation	154 650	150 903
Autres dettes	1641	60
Total III	156 291	150 963
TOTAL	18 406 629	13 338 371

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2020	31/12/20219
Produits d'exploitation		
<i>Chiffre d'affaires</i>	-	-
<i>Autres produits</i>	-	-
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>	-	-
<i>Transfert de charges d'exploitation</i>	-	-
Charges d'exploitation	277 534	151 719
<i>Autres achats et charges externes</i>	277 414	151 719
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	120	-
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	-	-
<i>Dotations aux amortissements et dépréciations</i>	-	-
<i>Dotations aux provisions</i>	-	-
Résultat d'exploitation (I)	-277 534	-151 719
Produits financiers	446 314	0
<i>Produits financiers de participations</i>	239 269	-
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	-	-
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	207 045	-
Charges financières	100 534	1 198 107
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	100 534	1 198 107
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	-	-
Résultat financier (II)	345 779	-1 198 107
Résultat courant avant impôts (I+II)	68 245	-1 349 827
Produits exceptionnels		
<i>Produits exceptionnels</i>	-	-
Charges exceptionnelles		
<i>Charges exceptionnelles</i>	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	68 245	-1 349 827

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A fin 2020, le capital est composé de 49 020 parts D et de 143 153 parts C pour un total de 192 173 parts.

ATREAM EURO HOSPITALITY a effectué 1 investissement dans un fonds au cours de l'exercice pour total de 2 532 760 euros.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Evénements post-clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions :

- Du Code de commerce ;
- Du Règlement ANC 2014-03 modifié de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au plan comptable général et du Règlement ANC 2018-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice ;
- Des articles 121-1 à 121-5 et suivants du 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,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre sous réserves des précisions ci-dessous,
- indépendance des exercices,

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

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.

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

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 31/12/2020, une dépréciation de 1 091 597 euros.

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

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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 31/12/2020, 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 d'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin d'exercice
Immobilisation incorporelles					
<i>frais de constitution</i>					
Immobilisations corporelles					
<i>Terrains</i>					
<i>Constructions</i>					
<i>Aménagements des constructions</i>					
<i>immobilisations en cours</i>					
Immobilisations financières	14 009 760	2 532 760	-	-	16 542 520
<i>Participations et autres titres de participation</i>	14 009 760	2 532 760			16 542 520
<i>créances rattachées à des participations</i>					
TOTAUX	14 009 760	2 532 760	-	-	16 542 520

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	
Immobilisations incorporelles						
<i>Frais de constitution</i>	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles						
<i>Terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aménagements des constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 198 107	-	-	100 534	207 044	1 091 597
<i>Participations et autres titres de participation</i>	1 198 107			100 534	207 044	1 091 597
TOTAUX	1 198 107			100 534	207 044	1 091 597

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Parts C "Capitalisation"	50.0000	93 850	51 128	1 825	143 153
Parts D "Distribution"	50.0000	49 020			49 020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2019	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	4 692 500	-	2 556 400	- 91 250	7 157 650
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	4 657 925	-	2 515 518	- 87 048	7 086 395
Prime d'émission- Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Commission souscription – Parts C	186 769	-	101 065	-	287 834
Commission souscription – Parts D	98 040	-	-	-	98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-	-	0
Report à nouveau	-	-	-	- 1 349 827	-1 349 827
Résultat de l'exercice	- 1 349 827	- 1 349 827	68 245	-	68 245
TOTAUX	13 187 408	- 1 349 827	5 241 228	- 1 528 125	18 250 337

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
ACTIF CIRCULANT				
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>	163 220	163 220	-	-
<i>Débiteurs divers</i>	438 480	438 480	-	-
<i>Charges constatées d'avances</i>	-	-	-	-
TOTAUX	601 700	601 700		
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>	154 650	154 650	-	-
<i>Autres créiteurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
Autres dettes				
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-	-
<i>Dettes sur immobilisations</i>	-	-	-	-
<i>Associés</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	1 641	1 641	-	-
TOTAUX	156 292	156 292	0	0

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivant de bilan	Montant
Autres créances	601 697
Total	601 697
Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 650
total	154 650

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2020.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 2 354 006 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 10 639 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	Résultat net du dernier exercice
				brute	nette				
- Filiales détenues à plus de 50%									
- Participation détenues entre 10 et 50%									
- SCPI Pierre Altitude	6 972 750	524 050	29,34	2 509 760	2 455 200			591 093	332 488
- Center Parcs Eemhof	69 572 001	3 772 797	11,94	8 500 000	7 490 029			7 342 227	3 772 797
- Participations inférieures									
- SCPI Aream Hotels	178 724 800	20 871 530	1,23	2 532 760	2 477 700			4 900 031	4 511 480
- SCI les Arcs panorama Invest	63 000 000	871 956	4,76	3 000 000	2 874 123			-	1 495 643
B- Renseignements Globaux									
- Filiales non reprises en A									
- Participation non reprises en A									

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2020

SCI Arcs Panorama Invest

Ensemble ARCS PANORAMA INVEST - En Euros	31/12/2020	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	110 000 000	92%
Parts et actions de sociétés	0	0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0%
Autres actifs détenus		
Créances associées	2 314 475	2%
Autres créances	55 788	0%
Disponibilités	7 837 113	7%
Comptes de régularisation actifs	0	0%
Retraitement frais d'emprunt	0	
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	120 207 375	100%
Emprunts bancaires	54 700 341	90%
Comptes courants d'associés	0	0%
Dettes d'exploitation	938 286	2%
Autres dettes ⁽¹⁾	4 184 542	7%
Produits constatés d'avance	958 806	
Retraitement capital souscrit non versé	0	0%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	60 781 974	98%
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	59 425 401,16	
Soit par part	94,33	

De Eemhof Invest B.V

Bilan des sociétés - En Euros	GRUPE DE EEMHOF BV 31/12/2020
Actifs immobiliers	149 202 000
Immeubles et droits réels immobiliers	149 202 000
+/- value latente sur les actifs immobiliers	-
	-
Autres actifs détenus	-
Créances	2 027 545
Charges payées d'avance (CAPEX)	1 035 485
Comptes de régularisation actifs CCA	-
Disponibilités	895 523
TOTAL DES ACTIFS	153 160 553
Dettes financières	85 750 861
Instruments de couverture (IV)	1 375 659
Comptes courants d'associés	-
Dettes d'exploitation	-
Autres dettes	1 634 063
Produits constatés d'avance	-
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF	88 760 583
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	64 399 970

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.

SCPI Aream Hôtels

La SCPI Aream Hôtels est valorisée à sa valeur de retrait (prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription) soit 900,00 € par part.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020



ATREAM EURO HOSPITALY

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

ATREAM EURO HOSPITALY

Société Civile immobilière
153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 848 420 774

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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.

Par ailleurs, en application de l'article 31 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

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) perçoit 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 2020, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 193 492,83 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 CESSIION 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 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

2021.06.0
 2 12:15:36
 +02'00'

Gilles MAGNAN

PROJET DES RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 17 JUIN 2021

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

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 sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe tels qu'ils lui ont été présenté, 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.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit 68 244,72 euros, en intégralité au report à nouveau, qui ressortirait, après affectation à 1 281 581,79 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 au cours de l'exercice précédent qui constituait le premier exercice social de la Société.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance 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.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, décide de modifier la stratégie d'investissement afin de diversifier les actifs pouvant être acquis par la Société.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier le Document d'Information des Investisseurs de la manière suivante :

Avant	Après modification
<p>Article 4.1 Objectif de gestion</p> <p>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 (les "Actifs Immobiliers").</p>	<p>Article 4.1 Objectif de gestion</p> <p>La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hébergements touristiques et hors tourisme diversifiés : hôtellerie, hôtellerie de plein air hébergements, parcs de loisir, résidences et structures d'accueil dotées de services para-hôtelières, centres de vacances, résidences gérées (étudiantes, seniors non médicalisés, résidences en Co living, crèches), ▪ Immeubles tertiaires avec offre de services et d'animation (notamment co-working), ▪ Immobilier de bureaux, de commerce, d'activité et de logistique, <p>de type "Core" et "Core +" détenus directement, en co-investissements ou indirectement par la Société, localisés en France et dans la Zone Euro (les "Actifs Immobiliers").</p> <p>Le reste de l'article demeurant inchangé.</p>
<p>Article 4.3 Stratégie d'investissement de la Société</p> <p>(b) (iii) Ratios maximum d'investissement de la Sous-Poche Fonds ATREAM</p> <p>Les investissements de la Société dans la Sous-Poche Fonds ATREAM seront effectués dans la limite des ratios d'investissement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au maximum à hauteur de soixante-cinq (65) % de l'actif de la Société dans : <ul style="list-style-type: none"> (a) des parts de SCPI gérées par la Société de Gestion (les "SCPI ATREAM") ; (b) des titres de sociétés à prépondérance immobilière, des titres d'Autres FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, ou de toute forme de véhicule dédié à la Société, géré, conseillé ou administré par la Société de Gestion (les "SPV ATREAM") ; (c) directement dans des actifs immobiliers et droits réels immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "Immeubles en Direct") ; - au maximum à hauteur de soixante-cinq (65) % de l'actif de la Société dans des véhicules, sociétés ou structures de co-investissement (clubs deals) dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "Clubs Deals ATREAM"). 	<p>Article 4.3 Stratégie d'investissement de la Société</p> <p>(b) (iii) Ratios maximum d'investissement de la Sous-Poche Fonds ATREAM</p> <p>Les investissements de la Société dans la Sous-Poche Fonds ATREAM seront effectués au maximum à hauteur de soixante-cinq (65) % de l'actif de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. des parts de SCPI gérées par la Société de Gestion (les "SCPI ATREAM") ; b. des titres de sociétés à prépondérance immobilière, des titres d'Autres FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, ou de toute forme de véhicule dédié à la Société, géré, conseillé ou administré par la Société de Gestion (les "SPV ATREAM") ; c. directement dans des actifs immobiliers et droits réels immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "Immeubles en Direct") ; d. des véhicules, sociétés ou structures de co-investissement (clubs deals) dont les caractéristiques sont précisées ci-après (les "Clubs Deals ATREAM"). <p>Le reste de l'article demeurant inchangé.</p>

A titre extraordinaire

CINQUIEME RESOLUTION

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de modifier le premier paragraphe de l'article 2 – Objet des statuts qui sera désormais rédigé de la manière suivante :

« La Société a pour objet, en France et dans les Etats membres de l'Union européenne, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- *la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation essentiellement immobilière et accessoirement financier, susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger ; »*

Le reste de l'article demeurant inchangé.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère 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.