

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 2021



Société par actions simplifiée au capital de 263 200 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 2021

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 2021

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 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE
Suppléant	Olivier LECLERC - 61 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE

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 (hôtellerie, hébergements, parcs de loisirs, résidences de tourisme) et hors tourisme (tertiaire par exemple) diversifiés 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 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 2021

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	16 605 604,25€	4 886 447,90 €	21 492 052,15 €
Valeur liquidative au 31/12/2021 (publiée)	98,79 €	99,68 €	
Nombre de parts	168 096 parts	49 020 parts	217 116 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	24 943 parts	0 parts	24 943 parts
Capital social	8 404 800,00 €	2 451 000,00 €	10 855 800,00 €
Capitalisation	16 992 176,95 €	5 000 040,00 €	21 992 216,95 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			78,42%
			16 398 353 €
Liquidités et autres actifs			21,58%
			4 511 271 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			20 803 772,23 €
Résultat			93 139,93 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	-1,21%	-0,32%	
3 mois (30/09/2021 - 30/12/2021)	2,38%	2,38%	
6 mois (24/06/2021 - 30/12/2021)	3,02%	3,02%	
1 an (31/12/2020 - 30/12/2021)	-1,56%	-1,57%	

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER HOTELIER

L'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité hôtelière à partir de la fin du 1^{er} semestre 2021 grâce à la levée progressive des restrictions sanitaires et à l'accélération des campagnes vaccinales en Europe. Cette reprise a été impulsée par la clientèle loisir et confirmée par le retour progressif de la clientèle affaire à partir de septembre 2021 (reprise des salons professionnels et des déplacements professionnels). Cette dynamique a néanmoins été interrompue fin novembre avec la propagation du variant Omicron.

Le renforcement des mesures de télétravail, l'annulation des événements de fin d'année (marchés de Noël en Allemagne, salons professionnels, etc.), les mesures de couvre-feu et de confinement dans certains pays européens ont impacté négativement les performances du secteur en décembre 2021.

Le début d'année 2022 s'est inscrit dans une dynamique de reprise soutenue par la forte demande loisir malgré un contexte international marqué par la crise ukrainienne.

Marché de l'investissement hôtelier 2021

Après une année 2020 marquée par un recul de plus de 60 % des investissements hôteliers en Europe par rapport à 2019, les transactions d'hôtels ont repris progressivement à partir du deuxième trimestre 2021, encouragées par une amélioration de la situation sanitaire. Le montant total des investissements en 2021 a atteint 16,2 milliards d'euros en Europe, soit une augmentation de +59 % par rapport à 2020. A noter que le variant Omicron a eu un impact modéré sur les investissements hôteliers.

Cependant, le montant des investissements en Europe est encore en recul de -39 % par rapport à 2019 en raison des éléments suivants :

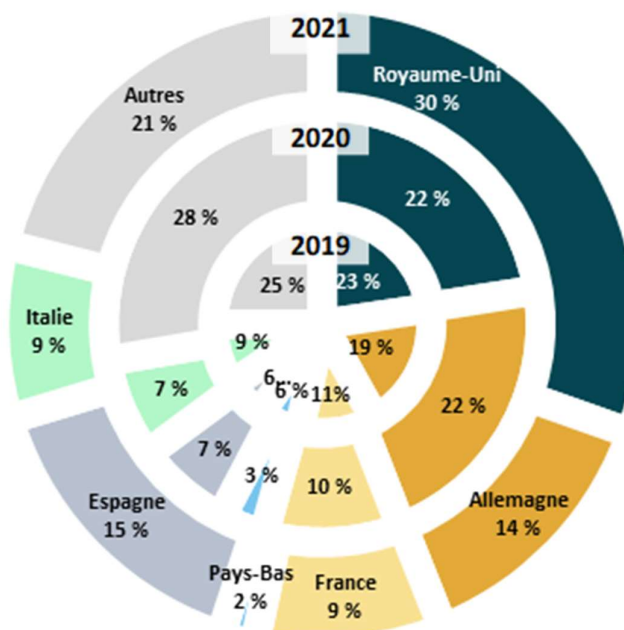
- Impact direct des mesures de restrictions sanitaires sur les performances du secteur ;
- De la frilosité des banques à financer des investissements hôteliers ;
- De la reprogrammation des projets de cessions d'actifs hôteliers et des projets d'ouvertures de nouveaux hôtels.

Le volume de transaction (murs seuls et murs et fonds) en 2021 s'est concentré autour de 6 pays (Royaume-Uni, Allemagne, Espagne, France, Italie et Pays-Bas), représentant 79 % des transactions hôtelières en 2021 :

- Le Royaume-Uni domine le marché des investissements avec près de 5 milliards d'euros de transactions, soit 30 % de la valeur des transactions hôtelières en Europe. Le recul du montant des investissements en valeur par rapport à 2019 (-18 %) est supérieur à celui du nombre de transaction (-44 %). Cela traduit donc une augmentation du prix des transactions en 2021 par rapport à 2019.
- L'Espagne, avec 2,5 milliards d'euros d'investissement en 2021, représente 15 % du volume de transaction en Europe. Ce pays opère un véritable rattrapage en termes de transactions avec un niveau en valeur de +0,9 milliards d'euros par rapport à 2019 pour un nombre comparable de transactions (+2 transactions vs. 2019). A noter l'acquisition d'un portefeuille de quatre hôtels (2 237 clés) par Brookfield Asset Management pour 440 millions d'euros, ce qui représente 18 % des investissements réalisés en Espagne en 2021.

- Le niveau des investissements en Allemagne en 2021 est comparable à celui de 2020 avec 2,2 milliards d'euros investis, soit 14 % du volume des transactions en Europe. Les investisseurs se sont davantage intéressés à des hôtels milieu de gamme, contrairement à 2020 où les hôtels haut de gamme représentaient la majorité des transactions. Une des principales transactions de 2021 est l'acquisition par Schroders et Capital France Hôtel de trois hôtels (500 clés opérées sous les enseignes Holiday Inn, Indigo, Auberge One80°) au 2ème semestre 2021.
- La France se place en 4ème position en Europe avec 1,5 milliards d'euros investis dans le secteur hôtelier. Le montant total des transactions est en progression de +5,4 % par rapport à 2020. A noter que Paris rassemble 41 % du volume des transactions en France avec plus de 627 millions d'euros investis. On note une progression de l'attractivité des métropoles, des villes moyennes, du littoral et de la montagne.
- Enfin, les Pays-Bas, plus touchés par la crise sanitaire, ont enregistré pour 278 millions d'euros d'investissement hôtelier en 2021 dont près de 180 millions d'euros pour la ville d'Amsterdam.

**Parts des investissements hôteliers entre 2019 et 2021
(en valeurs)**

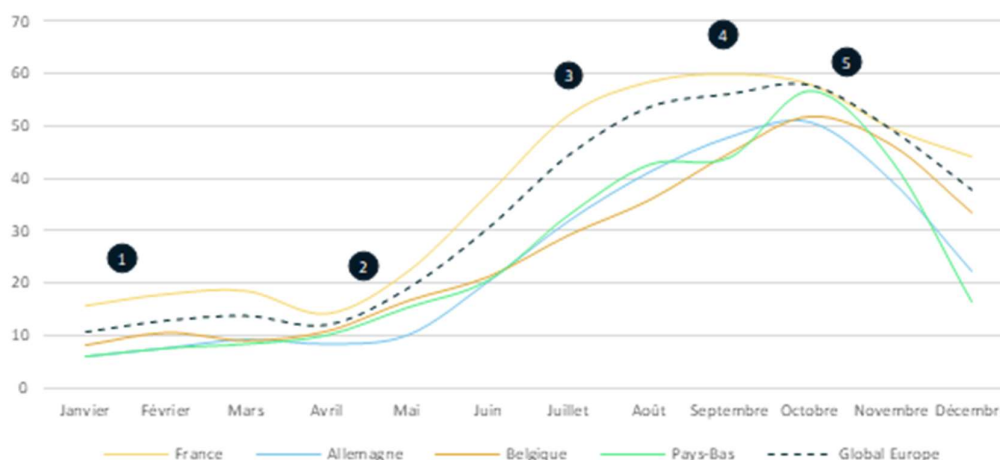


Source des données investissement : Real Capital Analytics au 21/02/2022.

Performances hôtelières 2021 :

Les performances du secteur hôtelier en 2021 ont directement été impactées par les mesures d'assouplissement et du durcissement des restrictions sanitaires, en lien avec l'évolution de la couverture vaccinale et l'arrivée de nouveaux variants.

Evolution du RevPar (€HT) en 2021



1. Malgré le lancement des campagnes de vaccination fin 2020 en Europe, les gouvernements ont maintenu des mesures de confinements et/ou de couvre-feu au 1^{er} trimestre 2021. De fait, l'activité hôtelière a été quasi-atone avec un taux d'occupation inférieur en moyenne à 15 % en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. La France s'est quant à elle montrée relativement plus résiliente avec un taux d'occupation moyen compris entre 25 % et 30 %.
2. Consécutivement à la levée des restrictions sanitaires en Europe et à la montée en puissance des campagnes vaccinales, l'activité hôtelière a repris progressivement au cours du 2^{ème} trimestre 2021. Forte d'une envie d'évasion et de voyage après plus d'un an et demi de restrictions, la clientèle loisir a été la première à revenir dans les hôtels. La multiplication du RevPar moyen en Europe par 1,6 entre avril (12 €) et juin (31 €) a principalement été générée par la forte augmentation du taux d'occupation permise par le retour de la clientèle loisir. Néanmoins, la performance des hôtels n'a pas retrouvé les niveaux d'avant crise du fait de la frilosité de la clientèle affaire. A noter la bonne performance de la France expliquée entre autres par les week-ends prolongés de mai-juin et la progression rapide de la couverture vaccinale.

L'été a été marqué par le retour en masse d'une clientèle loisir domestique en Europe. Les hôtels situés aux abords des littoraux ont connu des performances similaires, voire supérieures à 2019. Ainsi, le littoral Atlantique français a connu des taux d'occupation autour de 88 % (+0,8 points par rapport à 2019) permettant d'atteindre un RevPar de +11,8 % par rapport à 2019. Par ailleurs, le mix client de nombreux hôtels habituellement fréquentés par une clientèle affaire a évolué durant l'été pour laisser une plus grande part à une clientèle loisir domestique.

3. La reprise de l'activité hôtelière s'est confirmée en septembre-octobre avec le maintien de la clientèle loisir et le retour de la clientèle affaire, permise par la fin des mesures de télétravail, l'organisation de nombreux séminaires et de salons professionnels. Le RevPar moyen de 57 € en Europe, en hausse de 16 % par rapport à juillet-août 2021, s'explique par un taux d'occupation maintenu à 60 % (vs. 52 % en moyenne en juillet-août) du fait d'un mix client affaire individuelle et loisir pendant les

vacances scolaires. Le taux d'occupation a augmenté entre août et octobre en France (+3 points), en Allemagne (+6 points), aux Pays-Bas (+7 points) et plus encore en Belgique (+13 points).

4. Cette dynamique de reprise a été entravée par la propagation du variant Omicron à partir de novembre 2021 et la mise en place de nouvelles restrictions relatives aux déplacements à l'étranger, au télétravail et l'annulation des événements de fin d'année (marchés de Noël, ...). Les performances de l'Allemagne et des Pays-Bas ont fortement été impactées avec une diminution brutale de près de 20 points de taux d'occupation (TO) entre novembre et décembre (respectivement 27 % et 20 % de TO, soit des niveaux équivalents à mai 2021). La France s'est montrée plus résiliente face à ce nouveau variant grâce notamment à l'attractivité des hôtels situés à la montagne.

En 2021, la France s'est donc montrée résiliente face à la crise grâce à un retour massif de la clientèle loisir, un assouplissement des mesures sanitaires et une stratégie agressive sur les prix sauf pendant la période estivale où des prix moyens supérieurs à 2019 ont parfois été proposés du fait de l'attractivité des littoraux et de la montagne. La Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas ont, quant à eux, connu une reprise plus progressive de l'activité hôtelière, impulsée par une hausse du taux d'occupation jusqu'en octobre et le maintien d'un prix moyen à un niveau stable (niveau supérieur à 2020). Les performances de ces pays ont néanmoins été impactées en fin d'année par le variant Omicron (durcissement des restrictions en Allemagne et aux Pays-Bas).

Source des données marché hôtelier : MKG Consulting (sauf exceptions mentionnées en bas de page)

- **Point Montagne**

La saison estivale 2021

A l'image de la saison estivale 2020, la saison estivale 2021 a été marquée par une forte reprise de l'activité touristique à la montagne avec une hausse de 10,5% du taux d'occupation par rapport à 2019 et de 7,3% par rapport à 2020. Par ailleurs, les taux d'occupation sont globalement équilibrés entre les différents massifs avec 59,2% pour les Pyrénées, 56,7% pour les Alpes du Nord et 53,3% pour les Alpes du Sud.

Par ailleurs, l'ensemble des hébergements touristiques a bénéficié d'une fréquentation importante avec un taux d'occupation moyen de 56,5% et un taux d'occupation de 80,2% sur la semaine du 7 au 15 août, tout massif confondus.

La fréquentation est plus importante dans les petites stations et celles de moyenne montagne (entre 620 à 1250m d'altitude) séduisant plus de touristes avec une hausse de la fréquentation en 2021 de 7,3% vs. 2020, soit un taux d'occupation de 58,2%. Les stations de 1300 à 1500m ont observé une progression de + 5,1% vs. 2020, soit un taux d'occupation de 56%. Le désir d'évasion des vacanciers dans de grands espaces naturels et les protocoles sanitaires bien respectés ont favorisé cette reprise. Le climat de la montagne a également été recherché en période de forte chaleur.

Depuis quelques années, les stations de montagne développent leur attractivité en élargissant leur offre d'activités et de loisirs et en réalisant des investissements visant à adapter leurs infrastructures. La recherche d'activités sportives et d'authenticité attirent de plus en plus de vacanciers permettant à 50% des exploitants de rester ouvert en période estivale.

Saison hivernale 2021-2022

Après une saison blanche impactant lourdement les domaines skiables lors de la saison 2020-2021, la saison hivernale 2021-2022 a permis aux hébergements touristiques de renouer avec leurs performances d'avant crise et même de dépasser de +6% la saison 2019-2020.

La clientèle britannique, qui n'avait pas pu se rendre dans les massifs français à Noël et en janvier en raison des restrictions sanitaires, a été en février, la clientèle internationale la plus représentée avec plus d'un quart des nuitées (26,4%) suivie par la clientèle néerlandaise (18% des nuitées) et belges (13% des nuitées).

Le ski alpin reste l'activité la plus populaire pendant les vacances d'hiver, concentrant 36% des journées skieurs. Par ailleurs, les ventes de cours de ski pour l'ensemble de la saison ont progressé de 11% par rapport à la saison 2019-2020. Concernant les activités « hors ski », les promenades en raquettes, à pied et en chien de traîneaux ont connu une demande majoritairement en hausse par rapport à la saison hivernale de 2019-2020.

Cette saison a donc marqué le retour de l'activité dans les stations de ski grâce au retour de la clientèle internationale et à la réouverture de l'ensemble des domaines skiables.

Perspectives hôtelières 2022 :

L'année 2021 a mis en lumière la réactivité du secteur hôtelier suite à la levée des restrictions sanitaires, et ce, notamment grâce à la forte demande de la clientèle loisir. L'activité hôtelière en 2022 continue d'être tirée par la clientèle loisir domestique et devrait profiter du retour de la clientèle affaire individuelle. A noter que les incertitudes qui persistent sur le retour des flux aériens longs courriers à des niveaux pré-Covid ne semblent pas être en faveur du retour de la clientèle internationale lointaine en 2022. Un retour progressif de la clientèle affaire est attendu en raison des nouvelles habitudes de télétravail. En outre, le besoin de réunir les collaborateurs après ces deux années de crise sanitaire devrait induire une multiplication des séminaires d'entreprises (petit et moyen format).

Ces dynamiques tendent à soutenir une progression des taux d'occupation en 2022. S'agissant des Prix Moyens, la pression inflationniste (énergie, coûts de construction, revalorisation des

salaires...) devrait conduire à une hausse ; les Prix Moyens en période contrainte pourraient dépasser les références de 2019.

La sortie de la crise sanitaire est marquée par une attente plus forte de la clientèle en termes d'engagement RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des hôtels. D'une part, la clientèle loisir est de plus en plus engagée pour un tourisme durable. Une étude menée par Booking.com a notamment révélé fin 2021 que 73 % des personnes interrogées déclaraient avoir l'intention de choisir un hôtel ayant mis en place des pratiques durables lors de leurs prochains voyages. D'autre part, la clientèle affaire est également de plus en plus attentive aux démarches responsables des hôtels afin d'être alignée avec leur propre politique RSE.

- **Point Montagne**

A l'image de l'été 2020 et 2021, une forte activité portée par une clientèle domestique est anticipée pour la saison estivale 2022.

Les vastes espaces proposés dans les clubs ainsi que la notoriété de la marque sont des éléments favorisant la demande pour ce type d'hébergement. La montagne reste une destination privilégiée des Français pour la saison estivale à venir.

Les acteurs de la montagne prédisent par ailleurs une forte demande pour la saison hivernale 2022-2023, dans la continuité des performances observées lors de la saison hivernale lors de la saison 2021-2022.

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

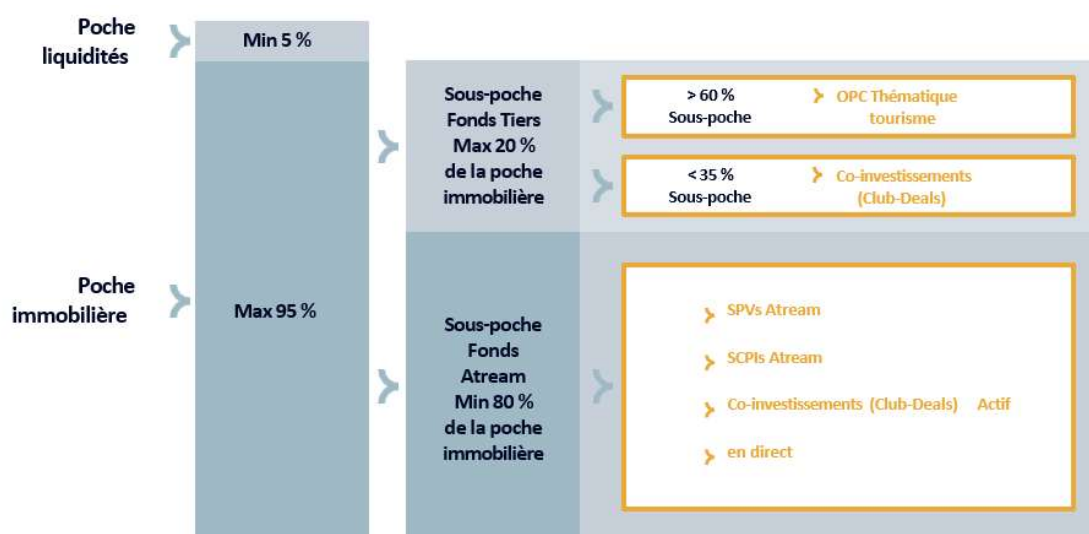
Évènements significatifs de l'exercice

Lors des assemblées générales du 17 juin 2021 et du 28 décembre 2021, la stratégie d'investissement a été modifiée afin de diversifier les actifs pouvant être acquis par la Société. Le Document d'Information des Investisseurs a été modifié en conséquence.

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 a proposé au vote de l'Assemblée Générale une actualisation de la stratégie d'investissement du fonds.

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 loisirs, 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 porte 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
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

Au cours de l'exercice 2021, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de 2,46 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 21,99 M€ à la clôture et de prendre une participation dans la SCI Aream Garden Invest détenant l'actif Urban Garden, acquis le 29 mars 2022.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques :

- SCPI Aream Hôtels (fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude le 22 juin 2021, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021)
- SCI Arcs Panorama Invest
- De Eemhof BV
- SCI Aream Garden Invest

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.

Après un fort rebond de l'activité observé l'été 2021, enregistrant des performances en hausse par rapport à 2019 (année de référence), le village a pu rouvrir pour la saison 2021/22 le 11 décembre 2021 avec des perspectives de performances égales à 95 % de l'année 2019. La forte demande de la clientèle domestique et européenne de proximité a compensé la baisse de fréquentation de la clientèle internationale.

Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer du 4^{ème} trimestre 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2021, 6 mois ont été recouverts sur les 12 mois quittancés, soit un taux de recouvrement de 50 %.

Les négociations autour de nouvelles mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 ont pu être finalisées en mai 2022 et ont abouti à une franchise de 5,6 mois en 2021. Le Preneur s'est acquitté de 100% des loyers contractuels en 2022

De Eemhof BV

Pour rappel, Aream Euro Hospitality a investi en décembre 2019 8,5 M€ (11.94% de l'opération) dans les murs du Center Parcs 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. De Eemhof Invest détient les murs de 340 cottages sur les 651 qui composent le parc, de l'hôtel composé de 50 chambres, d'emplacements de parking, et des « Central Facilities » du Domaine.

Dans le contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, le Center Parcs Domaine De Eemhof a pu rester ouvert durant toute l'année 2021, mais l'exploitation du parc a été fortement impactée par les mesures gouvernementales : les restaurants ont dû rester fermés durant 8 mois, et les activités intérieures (Aquamundo...) sont longtemps restées inaccessibles. L'activité a néanmoins montré des signes de reprise, notamment à l'été 2021 : Au 4^{ème} trimestre, le rebond de l'activité s'est confirmé avec un taux d'occupation de 63% (vs 40% en 2020) et un prix moyen HT de 132€ (vs 111 € en 2020.). Ces performances sont également liées au programme de rénovation, dont les travaux se sont terminés le 17/12/2021.

SCI Aream Garden Invest

Aream Euro Hospitality a investi, en décembre 2021, 0,42m€ dans la SCI Aream Garden Invest (20 000 parts). A noter qu'au 31 mars 2022, Aream Euro Hospitality a investi 1,60m€ complémentaires (20 000 parts) détenant ainsi 5,06% du capital de la SCI Aream Garden Invest (cf. Evénements Intervenues depuis la Clôture).

Ce véhicule au travers de la SCI Urban Garden est devenu, en date du 29 mars 2022 détenteur d'un bail à construction de 99 ans, ayant pour objet un immeuble de bureau à Lyon L'actif est situé dans le quartier de Gerland, l'une des principales zones tertiaires de la Métropole Lyonnaise. Livré en mai 2021, l'actif offre une surface utile de 28 124 m². Il est 100% loué à deux locataires de qualité :

- Société Engie pour 80% des surfaces : bail en date du 10 mai 2021 d'une durée ferme de 9 ans, Le locataire bénéficie d'une option de sortie sur 15% de sa surface après 3 ou 6 ans, moyennant indemnités dues au Bailleur.
- Société Vitrais Mylan pour 20% des surfaces : bail en date du 1er septembre 2021 d'une durée ferme de 7 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie anticipée sur environ 20% moyennant indemnités dues au Bailleur.

L'actif dégage un loyer net total de 6 M€ une fois la redevance du bail à construction déduite.

Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). Il bénéficie en outre de plusieurs labels et certifications : Breeam Excellent, RT 2012, Biodiversity Performant, R2S Niveau 1 et Osmoz. Enfin, l'actif est modulable grâce à une construction permettant une divisibilité horizontale et verticale du site.

La SCI ATREAM Garden Invest vise une labélisation ISR avec une approche "Best in Class" compte tenu des excellents fondamentaux de l'actif.

SCPI Aream Hôtels

Pour rappel, Aream Euro Hospitality a investi en avril 2020 2,7m€ dans la SCPI Aream 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).

L'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité hôtelière à partir de la fin du 1^{er} semestre 2021 grâce notamment à la progression de la couverture vaccinale, la levée progressive des mesures sanitaires et le fort désir d'évasion de la clientèle loisir. Malgré l'émergence du variant Omicron en fin d'année, la SCPI Aream Hôtels a néanmoins montré une certaine résilience face à la crise sanitaire en 2021 grâce à la diversité de son portefeuille d'hôtels, rassemblant des actifs avec une typologie de clients variés.

Le 17 juin 2021, la SCPI Aream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel économique situé à Amsterdam avec une prise à bail pour d'une durée de 20 ans. Le volume d'investissement global s'élève à 11,3m € (dont 906k € de Capex) pour un rendement immobilier initial de 5,20 %. L'hôtel a fait l'objet d'une rénovation complète des chambres au cours 4^{ème} trimestre 2021 sous enseigne B&B Hotels.

La SCPI Aream Hôtels a également procédé à la fusion-absorption le 22 juin 2021 de la SCPI Pierre Altitude, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021. Cette fusion a permis d'intégrer le premier actif loisir de montagne (MMV Les Mélèzes) dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels. Cette opération a par ailleurs engendré la création de 9 237 parts sociales. Les 10 912 parts de la SCPI Pierre Altitude détenues par la SCPI Aream Euro Hospitality (2,7 m€ investis) ont été converties en parts de la SCPI Aream Hôtels conformément au traité de fusion.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus « bruts » aux associés à hauteur de 26,40 € par part correspondant à un taux de distribution annuel 2021 de 2,64 %.

Enfin, 10,4m € de souscriptions ont été enregistrés sur l'année, dont 7,4m € issus de la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude, portant la capitalisation de la SCPI à 232,8m €.

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	2 460 k€	0,00 k€	2 460 k€
Nombre de parts souscrites sur la période	24 943	0	24 943
Retraits de la période	-652 k€	0 k€	-652 k€
Nombre de retraits sur la période	6 760	0	6 760
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital social à fin d'exercice	8 405 k€	2 451 k€	10 856 k€
Prime d'émission à fin d'exercice	8 239 k€	2 451 k€	10 690 k€
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	168 096	49 020	217 116
Capitalisation totale à fin d'exercice	16 992 k€	5 000 k€	21 992 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 :

- 20 000 parts (402 000 euros) dans la SCI Aream Garden Invest ;

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
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 Aream Hôtels	5 481 000 €	5 466	234 441	2,33%	Participation
SCI Aream Garden Invest	402 000 €	20 000	362 000	5,52%	Participation
Total	17 383 000 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 font apparaître un bénéfice comptable de 93 139,93 € contre un bénéfice comptable de 68 244,72 € au 31 décembre 2020.

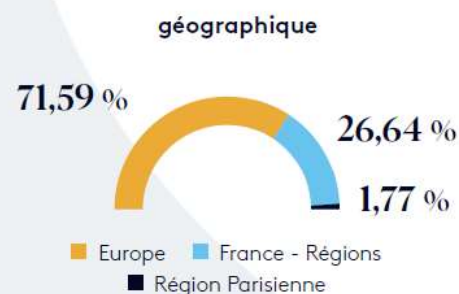
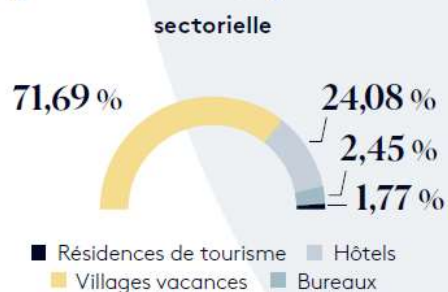
Compte de résultat (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	290 057	277 534	12 523
<i>Autres achats et charges externes</i>	288 639	277 414	11 225
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	-	120	- 120
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	1 418	-	1 418
Résultat d'exploitation (I)	- 290 057	- 277 534	- 12 523
Produits financiers	396 451	446 314	- 49 863
<i>Produits financiers de participations</i>	188 716	239 269	- 50 553
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	207 735	207 045	690
Charges financières	13 254	100 534	- 87 280
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	13 254	100 534	- 87 280
<i>Intérêts et charges assimilées</i>	-	-	-
Résultat financier (II)	383 197	345 779	37 418
Résultat courant avant impôts (I+II)	93 140	68 245	24 895
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	93 140	68 245	24 895

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.

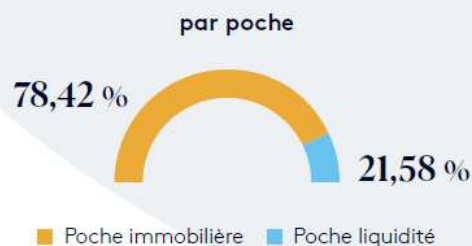
Les charges correspondent uniquement aux frais de gestion et de fonctionnement.

Allocation du portefeuille

Répartition du patrimoine



Répartition de l'actif brut



Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		78,42%
Sous-Poche Fonds ATREAM		78,42%
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	24,55%
SCPI Pierre Altitude	SCPIs / SPVs ATREAM	14,69%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	37,26%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	1,92%
Liquidités et autres actifs		21,58%
Liquidités		20,94%
Autres actifs		0,63%
TOTAL		100,00%

La part de liquidités, représentant 20,94 % au 31 décembre 2021 est supérieure à la cible de 5%. Cette poche est composée de liquidités engagées en vue d'un déploiement (SCI Aream Garden Invest).

Pour rappel, la société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement. Au 31/12/2021, la poche immobilière représente 78,42 % du total actif.

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 cinq participations présentées ci-dessus. Les quatre premières sociétés détiennent des actifs immobiliers touristiques comme le Club Med Arcs Panorama, le Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) ou encore l'hôtel Club MMV Les Mélèzes situé à Arc 2000 sur le domaine Paradiski. La cinquième participation (depuis décembre 2021), SCI Aream Garden Invest, a acquis un actif immobilier de bureaux avec services à Lyon, le 29 mars 2022.



Club Med Arcs Panorama Invest



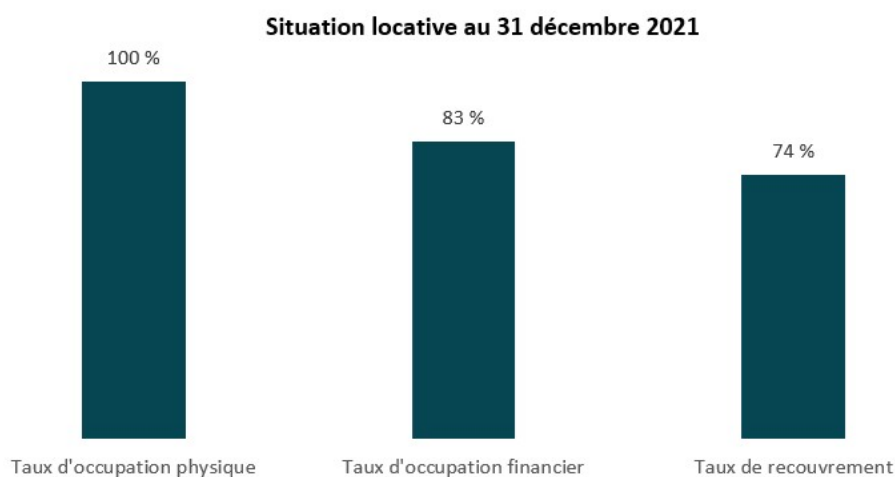
De Eemhof Invest B.V – Center Parcs De Eemhof

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la Sous Poche fonds Aream bénéficie d'une répartition géographique de son portefeuille à hauteur de 72 % à l'étranger (Pays-Bas, Allemagne et Belgique) et 28% en France.

Situation locative

Au 31 décembre 2021, 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 2021 (non prise en compte de la participation de la SCI Aream Garden Invest, l'actif n'ayant pas encore été acquis au 31 décembre 2021).

Le taux d'occupation financier 2021 atteint 83 % en raison des mesures d'accompagnements accordés aux différents preneurs. Le taux de recouvrement atteint 74 %, suite à des créances locatives non recouvrées au 31 décembre 2021.



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 2021, la SCI Aream Euro Hospitality n'a pas de participation allouée à cette poche.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2021, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 21,58 % 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 l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Valeur liquidative au 30 décembre 2021 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 30 décembre 2021 est détaillée ci-après :

	TOTAL		Quote-part Parts C 74,32% 77,26%		Quote-part Parts D 25,68% 22,74%	
	31/12/2020 publiée	30/12/2021 publiée	31/12/2020 publiée	30/12/2021 publiée	31/12/2020 publiée	30/12/2021 publiée
Immobilisations	16 542 520 €	16 944 520 €	12 294 349 €	13 092 002 €	4 248 171 €	3 852 518 €
(+) Écart de réévaluation	- 687 970 €	- 546 167 €	- 511 297 €	- 421 990 €	- 176 673 €	- 124 177 €
= Actif immobilisé	15 854 550 €	16 398 353 €	11 783 051 €	12 670 012 €	4 071 499 €	3 728 341 €
Créances d'exploitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Créances diverses	438 480 €	132 658 €	325 877 €	102 497 €	112 603 €	30 161 €
(+) Disponibilités	2 354 006 €	4 378 613 €	1 749 490 €	3 383 089 €	604 516 €	995 525 €
= Actif circulant	2 792 486 €	4 511 271 €	2 075 367 €	3 485 586 €	717 119 €	1 025 686 €
Dettes financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes d'exploitation	- 156 287 €	- 106 577 €	- 116 152 €	- 82 346 €	- 40 135 €	- 24 232 €
(+) Dettes diverses	- €	- €	- €	- €	- €	- €
= DETTES	- 156 287 €	- 106 577 €	- 116 152 €	- 82 346 €	- 40 135 €	- 24 232 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non	840 109 €	689 005 €	624 366 €	532 353 €	215 743 €	156 652 €
ACTIF NET	19 330 858 €	21 492 052 €	14 366 632 €	16 605 604 €	4 964 225 €	4 886 447,90 €
Valeur liquidative finale			100,36 €	98,79 €	101,27 €	99,68 €

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 2021, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 98,79€ pour les parts C et 99,68€ pour les parts D.

Inventaire de l'actif au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

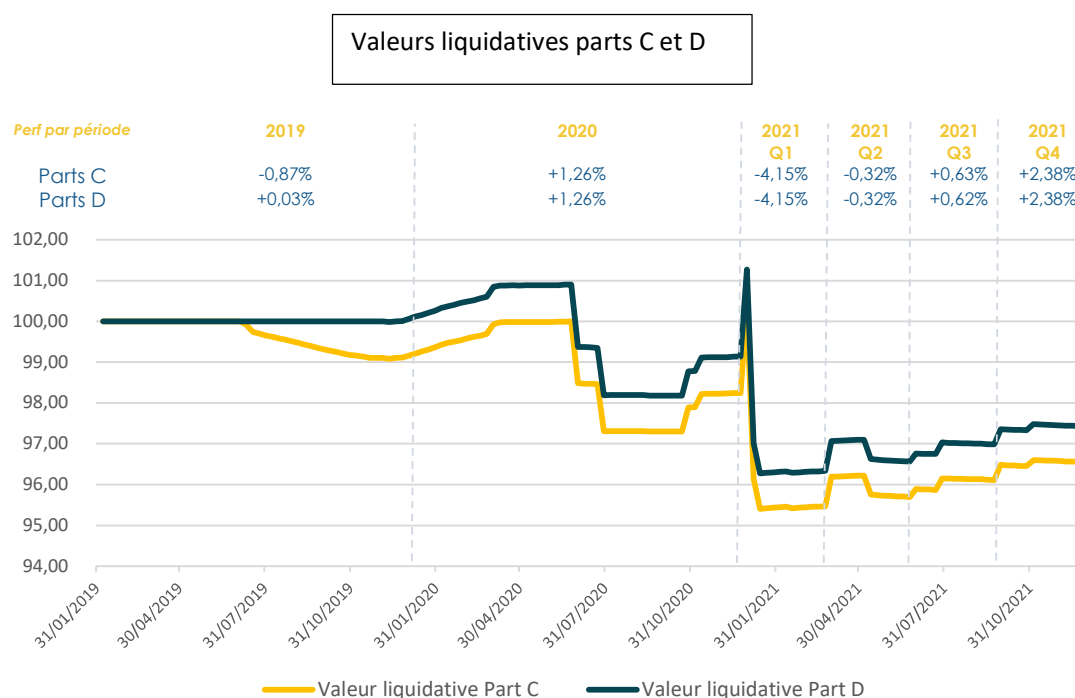
Inventaire de l'actif							
Valeur	Quantité	Prix de revient	Valeur vénale	Coupon couru	Evaluation selon les statuts	Ecart d'évaluation	% Actif brut
Sous Poche Fonds ATREAM		16 944 520,00	15 674 751,64	723 601,39	16 398 353,03	-546 166,97	78,42%
SCPI Pierre Altitude	10 912	2 509 760,00	2 454 953,54	114 418,90	2 569 372,44	59 612,44	12,29%
SCPI Aream Hôtels	2 753	2 532 760,00	2 477 700,00	86 334,30	2 564 034,30	31 274,30	12,26%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	2 884 755,90	187 587,13	3 072 343,03	72 343,03	14,69%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	7 455 342,20	335 261,06	7 790 603,26	-709 396,74	37,26%
Urban Garden (indemnité d'immobilisation)		402 000,00	402 000,00	0,00	402 000,00	0,00	1,92%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		4 511 271,44	4 511 271,44	0,00	4 511 271,44	0,00	21,58%
Liquidités		4 378 613,38	4 378 613,38	0,00	4 378 613,38	0,00	20,94%
Autres actifs		132 658,06	132 658,06	0,00	132 658,06	0,00	0,63%
Total Actif Brut au 31/12/2021					20 909 624,47		
Total Dettes					106 577,43		
Total Actif Net au 31/12/2021					20 803 047,04		
Ajustement pour risque d'exigibilité					- €		
Ajustement pour différence d'estimation					- €		
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie					- 689 005,11 €		
ACTIF NET					21 492 052,14 €		

Performance au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la valeur liquidative de Aream Euro Hospitality s'élève à 98,79 € (Parts C) et 99,68 € (Parts D), en progression de -1,56 % sur l'année écoulée (VL du 31/12/2020).

Performance Parts C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
-1,21%	2,38%	3,02%	-1,56%

Performance Parts D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
-0,32%	2,38%	3,02%	-1,57%



Les premiers investissements ont 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.

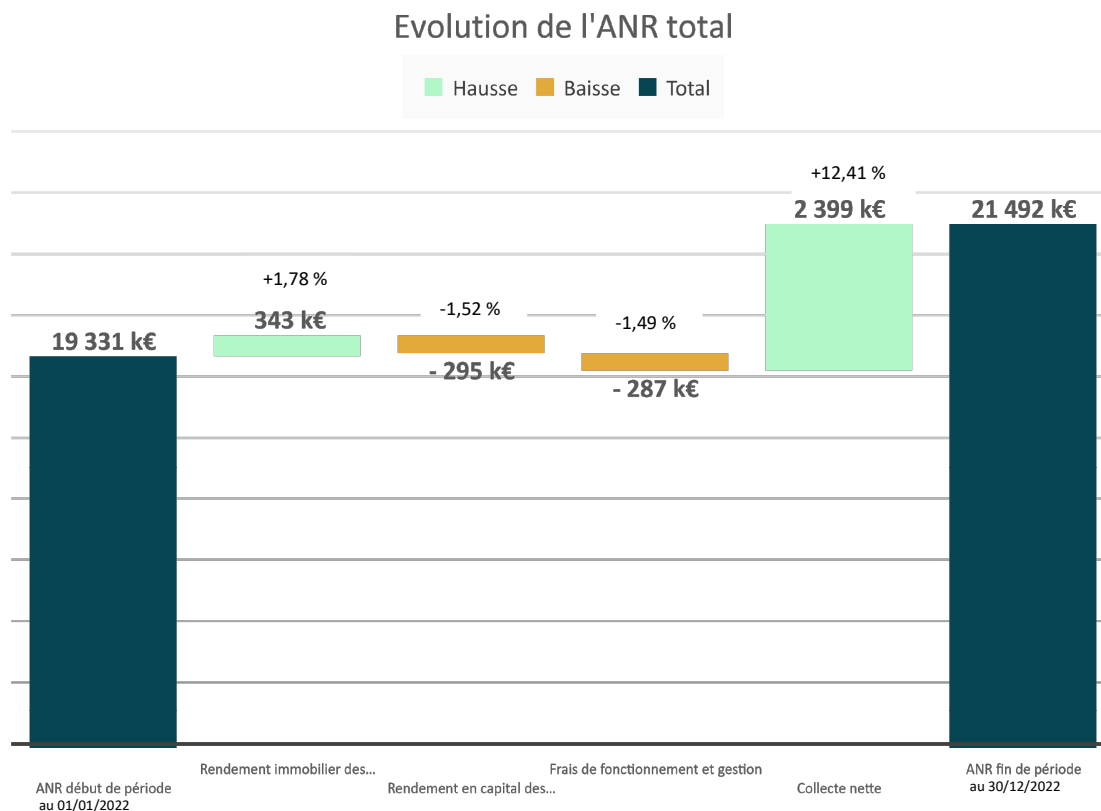
La progression de la valeur liquidative amorcée au début de l'année 2020 a été atténuée par la baisse de revenus au cours de l'année en lien avec l'impact de la crise sanitaire. Aux 30 juin et 30 juillet 2020, Aream a impacté les valeurs des participations au regard du contexte de marché. Les bonnes performances d'actifs sous-jacents au cours du 3^{ème} trimestre 2020 ont impacté positivement les valeurs des participations et leurs ont permis de revaloriser les perspectives de revenus au cours du 4^{ème} trimestre 2020. Enfin les estimations de la valeur des actifs au 31.12.2020 ont impacté à nouveau les valeurs des participations à fin d'année 2020.

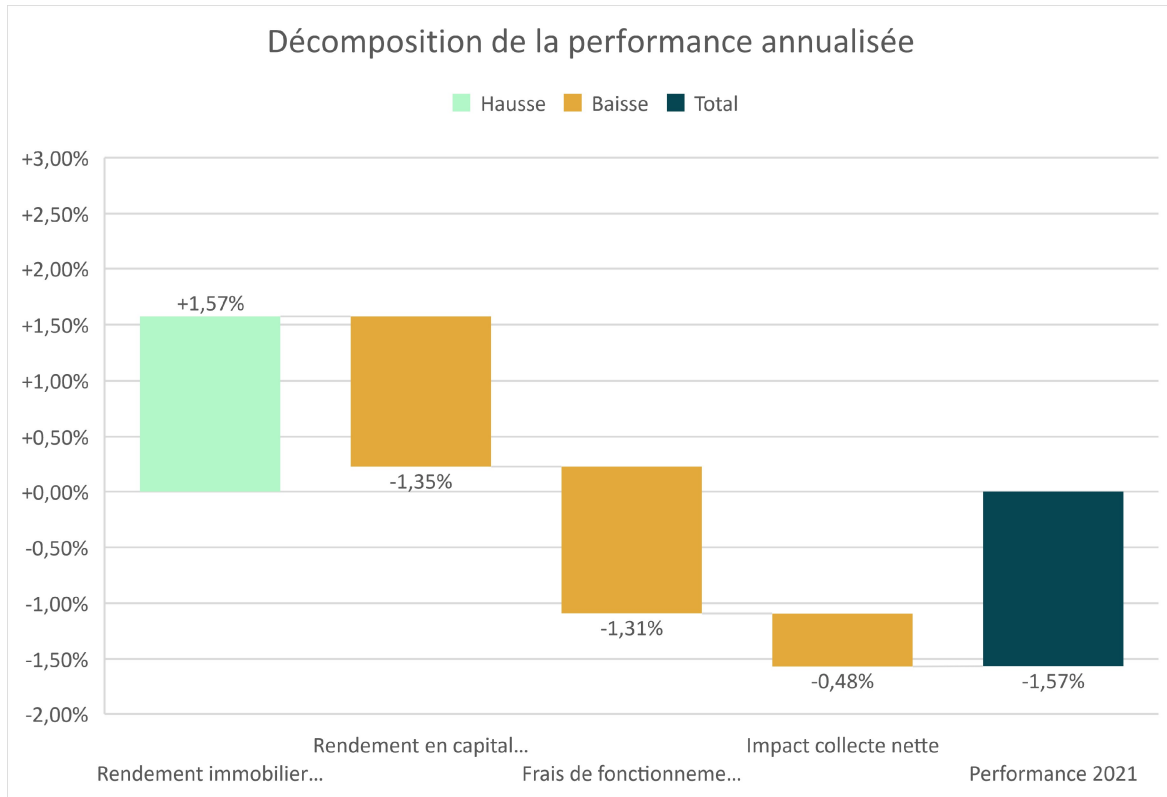
La valeur liquidative connaît une diminution à la fin du 1^{er} trimestre 2021 suite à la modification du niveau des droits de mutation aux Pays-Bas, effective à compter du 1^{er} janvier 2021 ayant affecté à la baisse la valorisation de la participation De Eemhof Invest.

Au 2^{ème} trimestre, la performance est en diminution, en lien avec la performance des actifs sous-jacents impactée par la crise sanitaire.

Suite à l'élargissement de la vaccination et la reprise progressive des déplacements européens dès l'été 2021, les valeurs des actifs sous-jacents ont connu une amélioration au cours du 3^{ème} trimestre 2021 qui s'est pérennisée sur la fin d'année.

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

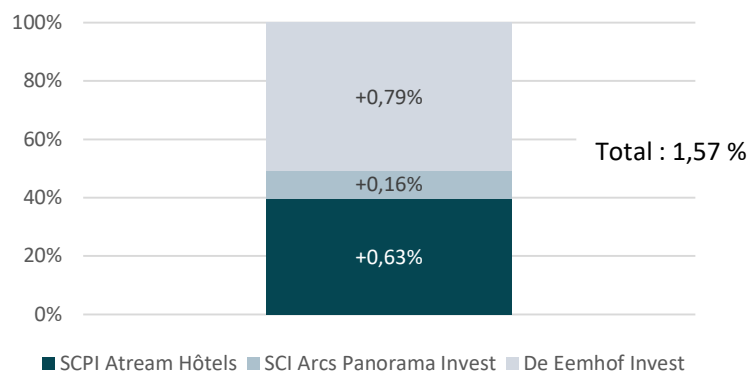




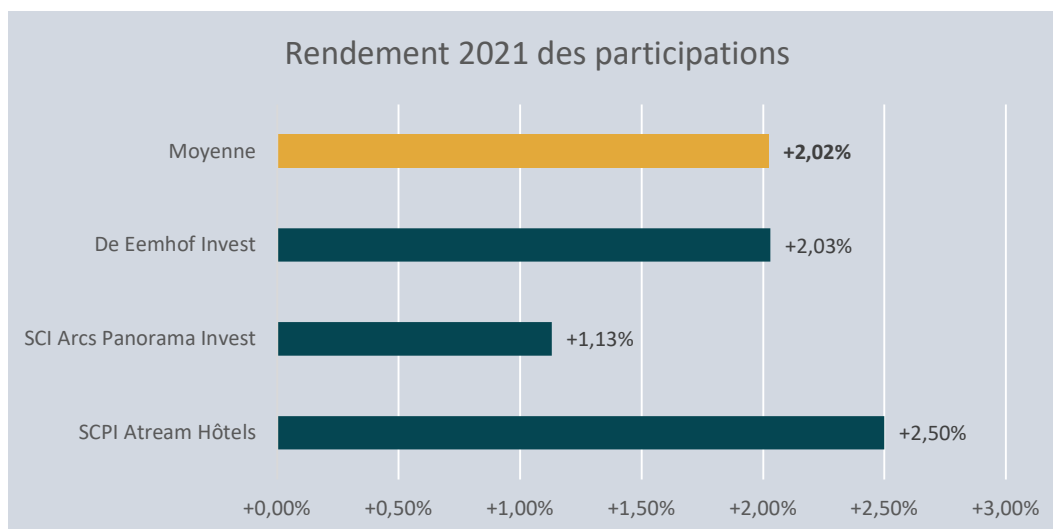
①

Rendement immobilier 2021 : 1,57 %

Contribution de chacun des fonds aux
revenus

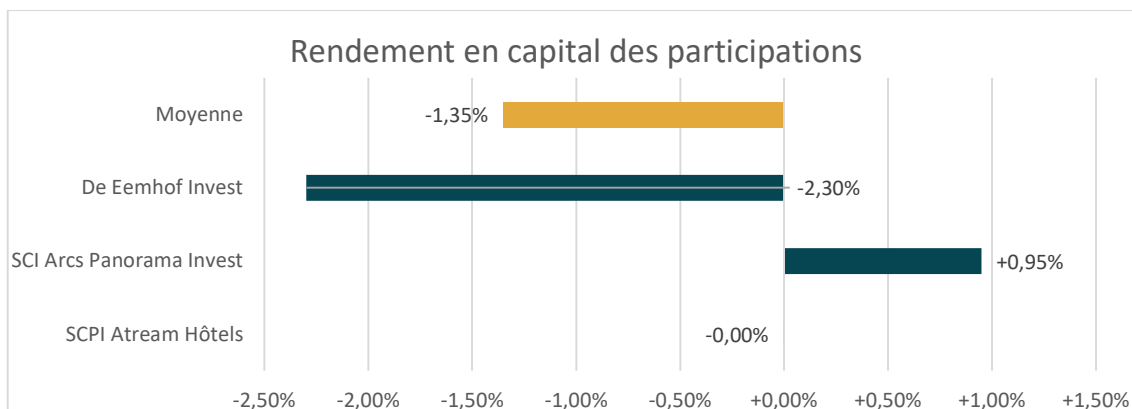


*Rendement absolu : coupons courus et
distribution rapportés aux montants investis dans
chacune des participations.*



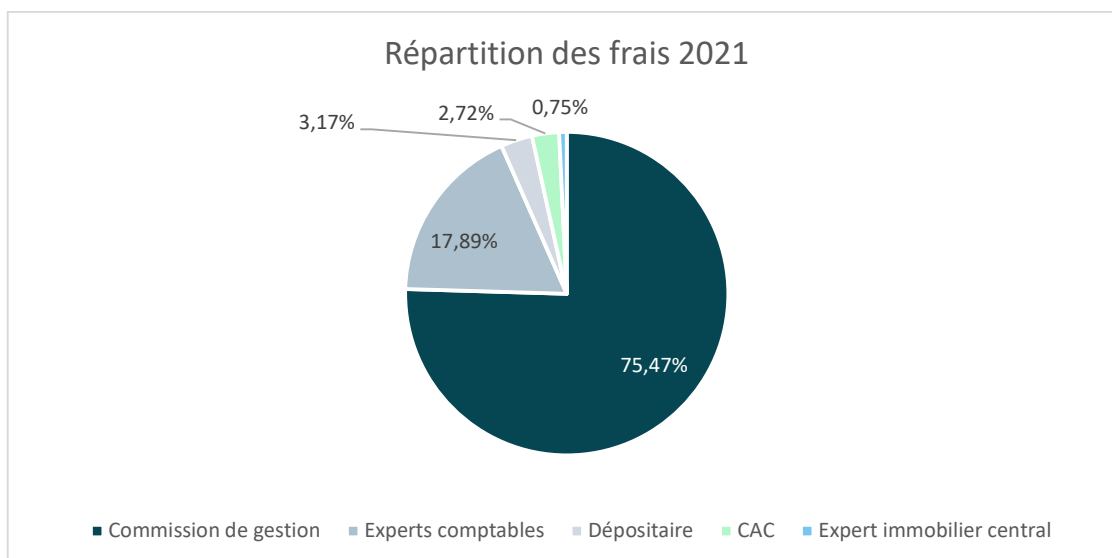
②

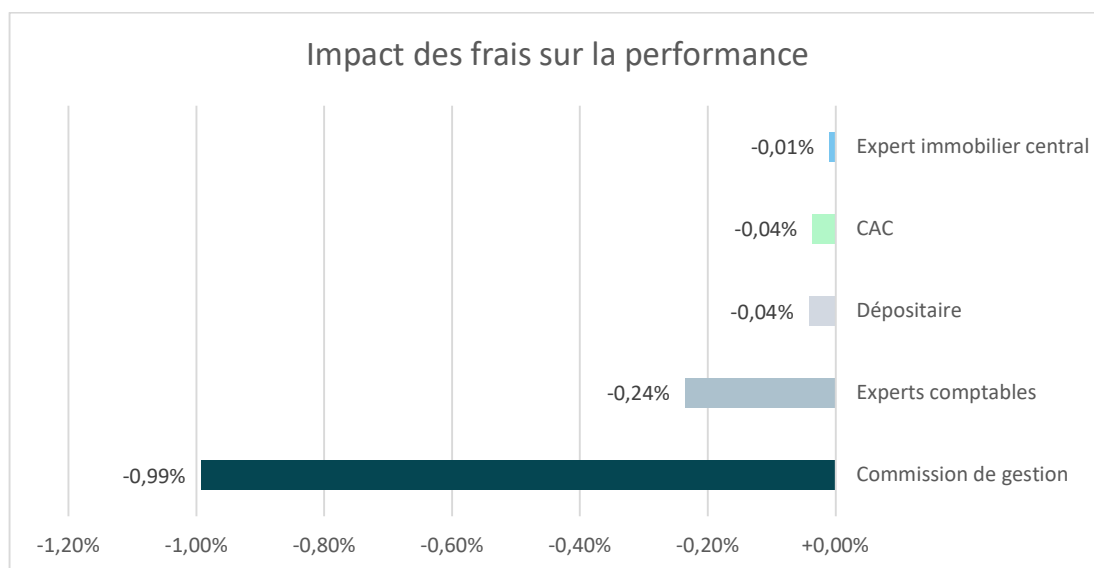
Rendement en capital 2021 : -1,35 %



③

Rendement immobilier 2021 : -1,31 %





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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la Société n'a pas d'endettement.

Point sur l'endettement des participations aux 31 décembre 2021

L'endettement des participations au 31 décembre 2021 se détaille ainsi :

Données au 31.12.2021			
Participation	Ratio d'endettement	% de détention	Montant de l'engagement
SCPI Aream Hôtels	25,50%	2,33%	5 481 000 €
SCI Arcs Panorama Invest	47,78%	4,76%	3 000 000 €
De Eemhof Invest BV	60,22%	11,94%	8 500 000 €
Ratio d'endettement consolidé :	46,82%		16 981 000 €

(*) Ratios calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2021.

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	<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 ; <u>Poche de Liquidités</u> : 1,05% de la valeur des actifs <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

	<u>Immeuble en Direct</u> : 1,50% de la valeur des Actifs Immobiliers hors droits hors taxes
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 2021, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2020	2021
Actif net moyen sur la période	17 735 954,63 €	19 617 105,57 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,45%	2,22%
dont frais de gestion directs et indirects (Atream) ⁽¹⁾	1,69%	1,63%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,15%	0,22%
Frais de constitution ⁽¹⁾	0,00%	0,00%

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

Rémunération globale de la Société de Gestion

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

Rémunération Globale	2020	2021
Commission de Gestion	299 363,00	319 393,00
<i>Directe</i>	193 493,00	211 445,00
<i>Indirecte</i>	105 870,00	107 948,00
Commission d'investissement et d'arbitrage	67 469,75	1 295,93
<i>Directe</i>	0,00	0,00
<i>Indirecte</i>	67 469,75	1 295,93
Commission de souscription (*)	67 469,75	1 295,93
<i>Directe</i>	0,00	
<i>Indirecte</i>	67 469,75	1 295,93
Total	434 302,50	321 984,86

(*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

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

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

En 2022, 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.

La reprise touristique et la prise de participation dans la SCI Aream Garden Invest devraient impacter positivement les rendements 2022.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières. Malgré tout, l'UC Aream Euro Hospitality poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2022 avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement et de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux.

Dans cet optique, la SCI a répondu au deuxième appel de fonds de la SCI Atream Garden Invest, en mars, à hauteur de 1 598 000 euros, qui a permis à cette dernière l'acquisition d'Urban Garden, un immeuble de bureaux avec services aux utilisateurs situé à Lyon.

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 2021 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2021 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	-					-						-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							-	-	-	-	-	-
(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	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois					

	Article D 441 - I - 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées Au 31 décembre 2020 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <u>émises</u> 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 (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	-					-						-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							-	-	-	-	-	-
(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	o Délais contractuels : (préciser) x Délais légaux : 30 jours fin de mois						o Délais contractuels : (préciser) x 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 Aream Euro Hospitality doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Aream 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.

SUIVI ET EVALUATION DES RISQUES

La gestion des risques d'Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

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. Atream est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, 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) avec l'appui de Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagnera Atream sur les contrôles périodiques.

Le RCCI 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 :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la Société.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires ou par Regulation Partners .

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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ATREAM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

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 56,83 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	56,83 ETP	5 829 909,43	347 000	6 176 909,43



61, RUE HENRI REGNAULT

92400 COURBEVOIE

SCI ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

MAZARS SA

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE 92400 COURBEVOIE SA au capital de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

SCI Atream Euro Hospitality

Société Civile Immobilière

153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

N° SIREN : 848 420 774

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 *SCI Atream Euro Hospitality*, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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.

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 gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'Assemblée Générale.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans les 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 était 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 des 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 l'entité 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 des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris-La Défense,

DocuSigned by:
 **Anton LISSORGUES**
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

BILAN ACTIF

Actif (en €)	31/12/2021			31/12/2020	Variation
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
<i>Participations mises en équivalence</i>					
<i>Autres participations</i>	16 944 274	897 115	16 047 159	15 450 923	596 236
Total I	16 944 274	897 115	16 047 159	15 450 923	596 236
ACTIF CIRCULANT					
Créances d'exploitation					
<i>Autres créances</i>	484 593		484 593	601 700	-117 107
Disponibilités	4 378 613	-	4 378 613	2 354 006	2 024 607
Charges constatées d'avances	-	-	-	-	0
Total II	4 863 206	0	4 863 206	2 955 706	1 907 500
Comptes de régularisations	-	-	-	-	0
Autres charges à répartir	-	-	-	-	0
Total III	0	0	0	0	0
TOTAL	21 807 480	897 115	20 910 365	18 406 629	2 503 736

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10 855 800	9 608 650	1 247 150
Prime d'émission	11 136 414	9 923 269	1 213 145
Report à nouveau	-1 281 582	-1 349 827	68 245
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	93 140	68 245	24 895
Total I	20 803 772	18 250 338	2 553 434
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Total II	0	0	0
DETTES			
Dettes d'exploitation	104 952	154 650	-49 698
Autres dettes	1641	1641	0,41
Total III	106 593	156 291	-49 698
TOTAL	20 910 365	18 406 629	2 503 736

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Chiffre d'affaires	-	-	-
Autres produits	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	290 058	277 534	12 524
Autres achats et charges externes	288 639	277 414	11 225
Impôts, taxes et versements assimilés	-	120	- 120
Autres charges de gestion courantes	1 418	-	1 418
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Résultat d'exploitation (I)	- 290 058	- 277 534	- 12 524
Produits financiers	396 451	446 314	- 49 862
Produits financiers de participations	188 716	239 269	- 50 553
Autres intérêts et produits assimilés	-	-	-
Reprise de dépréciations et provisions	207 735	207 045	691
Charges financières	13 254	100 534	- 87 281
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	13 254	100 534	- 87 281
Intérêts et charges assimilées	-	-	-
Résultat financier (II)	383 198	345 779	37 418
Résultat courant avant impôts (I+II)	93 140	68 245	24 895
Produits exceptionnels	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	93 140	68 245	24 895

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A fin 2021, le capital est composé de 49 020 parts D et de 168 096 parts C pour un total de 217 116 parts.

ATREAM EURO HOSPITALITY a réalisé un investissement au cours de l'exercice en acquérant des titres de la SCI Urban Garden pour un total de 402 000 euros.

L'exercice écoulé a été marqué par la pandémie nationale et internationale liée au Covid-19. Cette pandémie a contraint le gouvernement français à prendre des mesures inédites et exceptionnelles pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. La pandémie liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la Société.

Evénements post-clôture

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

En outre, l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats auront une incidence sur l'économie mondiale. A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de déterminer les impacts sur l'activité de la Société, ni sur son Chiffres d'affaires.

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 2021 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 31/12/2021, une reprise de 194 481 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 31/12/2021, 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
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	16 542 520	402 000	-	246	16 944 274
<i>Participations et autres titres de participation</i>	16 542 520	402 000		246,00	16 944 274
<i>créances rattachées à des participations</i>					
TOTAUX	16 542 520	402 000	-	246	16 944 274

En date du 30 juin 2021, la SCPI ATREAM HOTELS a absorbé la SCPI PIERRE ALTITUDE avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

La parité résultant de la valeur d'échange a été arrêtée à 1 part de PIERRE ALTITUDE pour 0,24865 part de ATREAM HOTELS.

Au 31 décembre 2021, AEH détient 5 466 parts d'ATREAM HOTELS. La fusion a donné lieu à un rompu de 246 euros.

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	1 091 597	-	-	13 253	207 735	897 115
<i>Participations et autres titres de participation</i>	1 091 597			13 253	207 735	897 115
TOTAUX	1 091 597			13 253	207 735	897 115

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	143 153	31 703	6 760	168 096
Parts D "Distribution"	50.0000	49 020			49 020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2020	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	7 157 650	-	1 585 150	338 000	8 404 800
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	7 086 395	-	1 466 039	313 760	8 238 674
Prime d'émission- Parts D	2 451 000	-			2 451 000
Commission souscription – Parts C	287 834	-	60 866		348 700
Commission souscription – Parts D	98 040	-			98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-		0
Report à nouveau	- 1 349 827		68 245	-	-1 281 582
Résultat de l'exercice	68 245	68 245	93 140	-	93 140
TOTAUX	18 250 338	- 68 245	3 273 440	- 651 760	20 803 772

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>	46 113	46 113	-
<i>Débiteurs divers</i>	438 480	438 480	-
<i>Charges constatées d'avances</i>	-	-	-
TOTAUX	484 593	484 593	

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>	104 952	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	106 593	106 593	0	0

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivant de bilan	Montant
Autres créances	438 480
Total	438 480

	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	104 952
total	104 952

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2021.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 4 378 613 euros.

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

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

Engagement hors-bilan

Néant.

Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

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 7 338 euros.

Parties liées

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%									
- Center Parcs Eemhof	69 572 001	4 834 294	11,94	8 500 000	7 725 759			6 966 330	-1 061 497
- Participations inférieures									
- SCPI Aream Hotels	187 552 800	22 402 030	2,62	5 042 274	4 919 400			8 542 945	7 363 411
- SCI les Arcs panorama Invest	50 400 000	13 856 882	4,76	3 000 000	3 000 000				3 094 009
- SCI Aream Garden Invest	3 620 000	36 194 569	5,52	402 000	402 000				-5 431
B- Renseignements Globaux									
- Filiales non reprises en A									
- Participation non reprises en A									

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2021

SCI Arcs Panorama Invest

Ensemble ARCS PANORAMA INVEST - En Euros	31/12/2021	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	113 500 000	92%
Parts et actions de sociétés	0	0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0%
Autres actifs détenus		
Créances associés	3 326 062	3%
Autres créances	7 200	0%
Disponibilités	6 412 166	5%
Comptes de régularisation actifs	120	0%
Retraitement frais d'emprunt	0	
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	123 245 549	100%
Emprunts bancaires	54 226 412	91%
Comptes courants d'associés	0	0%
Dettes d'exploitation	2 857 604	5%
Autres dettes ⁽¹⁾	1 806 380	3%
Produits constatés d'avance	979 504	
Retraitement capital souscrit non versé	0	0%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	59 869 901	98%
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	63 375 648,57	
Soit par part	100,60	

De Eemhof Invest B.V

Bilan des sociétés - En Euros	GROUPE DE EEMHOF BV 31/12/2021
Actifs immobiliers	156 422 000
Immeubles et droits réels immobiliers	156 422 000
+/- value latente sur les actifs immobiliers	-
Investissement dans la filiale	1 465 068
Autres actifs détenus	-
Créances	3 743 008
Charges payées d'avance (CAPEX)	2 379 669
Comptes de régularisation actifs CCA	-
Disponibilités	4 232 839
TOTAL DES ACTIFS	168 242 584
Dettes financières	94 194 771
Instruments de couverture (JV)	201 118
Comptes courants d'associés	-
Dettes d'exploitation	2 498 905
Autres dettes	4 983 693
Produits constatés d'avance	362 439
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF	102 240 926
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	66 001 658

SCI Aream Garden Invest

La SCI a été constituée le 2 décembre 2021 et ne détient aucun actif au 31 décembre 2021.

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.

ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

MAZARS SA

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE 92400 COURBEVOIE SA au capital de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

ATREAM EURO HOSPITALITY

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 2021

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) perçoive une commission de gestion récurrente, calculée (i) en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernés et (ii) de la valeur des Actifs immobiliers telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessous :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 211 444,65 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) perçoive 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%

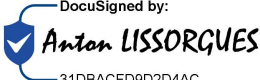
* La Société de Gestion ne percevra aucune commission en cas de souscription ou acquisition de parts ou actions de véhicules gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion et finançant une opération d'investissement par lesdits véhicules, pour laquelle la Société de Gestion percevrait une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

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

DocuSigned by:

 31DBACFD9D2D4AC...
 Anton LISSORGUES

PROJET DES RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 30 JUIN 2022

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

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 2021, 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 93 140 euros, en intégralité au report à nouveau, qui ressortirait, après affectation à – 1 188 442 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 troisième 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 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.