

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

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022



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

- **Avant-propos**
 - Objectif de gestion
 - Stratégie d'investissement
 - Stratégie extra-financière
- **Chiffres clés au 31 décembre 2022**
- **Le marché de l'immobilier hôtelier**
- **Rapport de Gestion**
 - Situation et évolution de la société au cours de l'exercice
 - Présentation des comptes annuels
 - Portefeuille au 31 décembre 2022
 - Valeur liquidative et performance
 - Endettement
 - Frais supportés par le support
 - Perspectives et enjeux 2023
 - Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice
- **Compléments d'information**
- **Rapport Extra-financier**
 - Politique RSE Société de Gestion ATREAM
 - Focus sur la réglementation européenne taxonomie (« EU Taxonomy »)
 - Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales
- **Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels**
- **Comptes annuels au 31 décembre 2022**
- **Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées**
- **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
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
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

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

L'objectif de gestion de la Société a été modifié par décisions des Associés en date du 5 avril 2023, afin de permettre à la *SCI ATREAM EURO HOSPITALITY d'investir également dans des participations en murs et fonds de commerce*.

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille composé majoritairement d'actifs immobiliers répondant aux conditions listées ci-dessous et, à titre minoritaire, de fonds de commerce attachés à certains de ces actifs immobiliers, dans les conditions prévues à l'article 4.3 du DII du 5 avril 2023.

Les actifs pourront être :

- à usage d'hébergement touristique et hors tourisme diversifiés : murs d'hôtels, centres de vacances, hôtellerie de plein air, résidences gérées et dans une logique de diversification de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux longue durée et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée ;
- De type « Core » et « Core + » détenus directement, en co-investissements ou indirectement, par la Société, localisés en France et dans la Zone Euro.

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 du DII sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, des fonds de commerce touristique 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

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

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

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

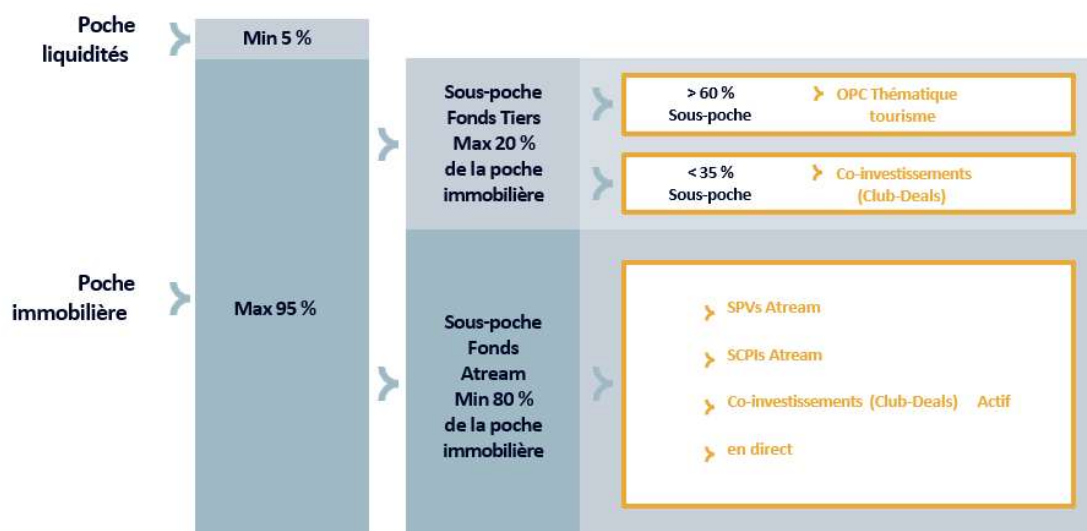
A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- 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 et, depuis le 5 avril 2023 dans des fonds de commerce touristiques exploités en France dans des murs également détenus, directement ou indirectement, par la Société afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.



Stratégie extra-financière

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

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

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

Au sens de la doctrine 2020-3 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société est classée en catégorie 2, c'est-à-dire ayant une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

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

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Objectif environnemental

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

- Objectif social :

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

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

**Principe du « Do Not Significant Harm » : principe consistant à ne pas causer de préjudice significatif aux autres facteurs ESG tel que mentionné à l’article 2(17) du règlement Disclosure.*

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2022

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	26 625 639,03 €	5 333 754,06 €	31 959 393,09 €
Valeur liquidative au 29/12/2022 (publiée)	107,83 €	108,81 €	
Nombre de parts (net des retraits)	246 920 parts	49 020 parts	295 940 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	78 824 parts	0 parts	78 824 parts
Capital social	12 346 000,00 €	2 451 000,00 €	14 797 000,00 €
Capitalisation	25 186 324,45 €	5 000 040,00 €	30 186 364,45 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			61,88 %
			19 629 888 €
Liquidités et autres actifs			38,12 %
			12 094 067 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			30 314 183,40 €
Résultat			1 316 260,81 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	7,83 %	8,81 %	
3 mois (29/09/2022 – 29/12/2022)	1,78 %	1,78 %	
6 mois (30/06/2022 – 29/12/2022)	7,25 %	7,25 %	
1 an (30/12/2021 – 29/12/2022)	9,15 %	9,16 %	

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HÔTELIER

L'année 2022 a été marquée par la reprise de l'activité hôtelière à partir de la fin du 1^{er} trimestre 2022 grâce à la levée progressive des restrictions sanitaires. Cette reprise a été impulsée par la clientèle domestique loisirs et confirmée par le retour de la clientèle internationale (exceptée la clientèle Russe et Chinoise) et la clientèle affaires à partir de septembre 2022 (reprise des salons professionnels et des déplacements professionnels). Ainsi, les performances hôtelières 2022 en Europe sont équivalentes à celles de 2019 (70€ HT en 2022 contre 71€ HT en 2019), du fait principalement d'un prix moyen 2022 en hausse de +13% par rapport à 2019 permettant de compenser le retard d'occupation (-8 points en moyenne en Europe par rapport à 2019).

A noter que 2022 a également été marquée par le retour de l'inflation, avec +8,3% d'inflation dans les pays de la zone Euro en 2022, et par la hausse des taux directeurs publiés par la Banque Centrale Européenne (l'OAT 10 ans a atteint 3,1% en décembre 2022 contre 0,2% en décembre 2021). Le contexte macro-économique et son potentiel sur la valorisation des actifs immobiliers a donc ralenti l'engouement des investisseurs au cours du deuxième semestre 2022.

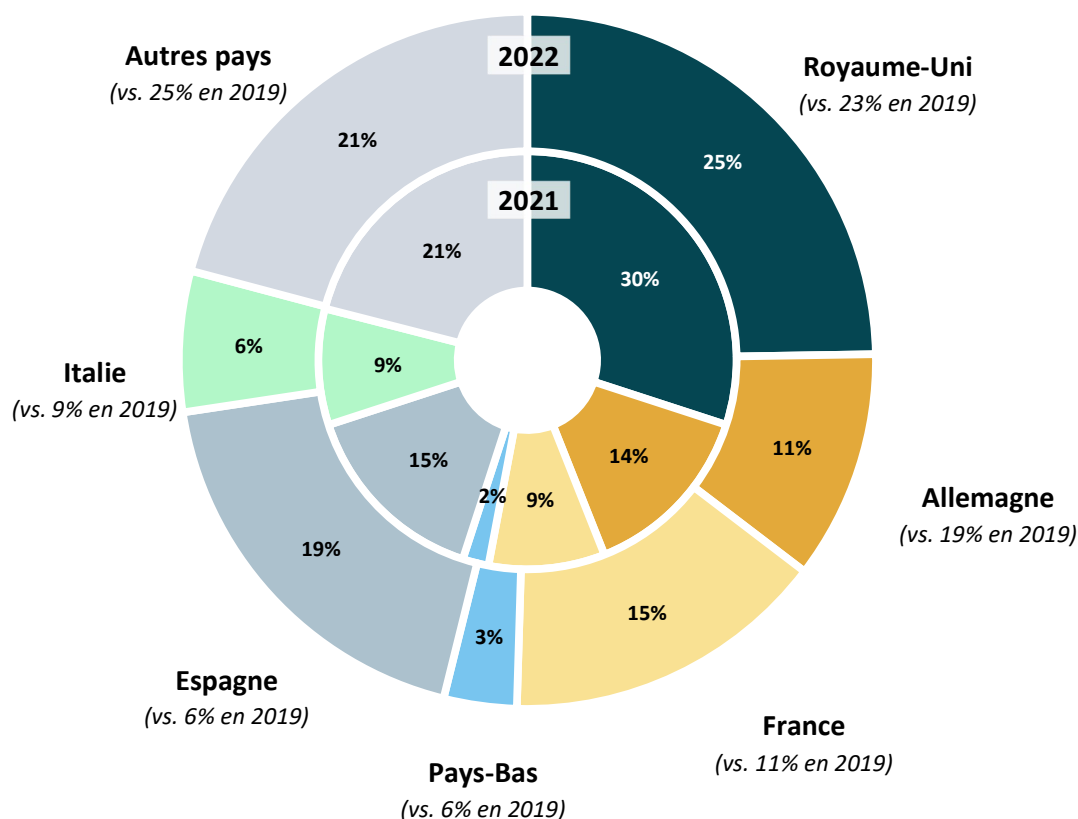
Marché de l'investissement hôtelier dans les principaux marchés européens en 2022

Après une année 2021 marquée par la reprise des transactions d'hôtels (+59 % par rapport à 2020), la dynamique du premier semestre 2022 s'est ralentie en raison du contexte macro-économique détaillé ci-dessus. Le volume mondial d'investissement hôteliers en 2022 a donc été en baisse de -14% par rapport à 2021, avec seulement 14 milliards d'euros de transactions hôtelières.

En Europe, 79% du volume des transactions hôtelières en 2022 s'est concentré autour de sept pays (Royaume-Uni, Espagne, France, Allemagne, Portugal, Italie et Pays-Bas) :

- Le Royaume-Uni domine le marché des investissements avec 3,5 milliards d'euros de transactions, soit 25% du volume de transactions hôtelières en Europe. Le recul du montant des investissements en valeur par rapport à 2021 (-29%) est notamment dû à la hausse des coûts de la dette et à l'instabilité économique au Royaume-Uni et mondial, notamment au second semestre. A noter l'acquisition du Dilly Hotel (hôtel 5 étoiles de 283 chambres) à Piccadilly Circus par Fattal Hotels pour 90 millions de livres (env. 102 millions d'euros) en octobre 2022.
- L'Espagne, avec 2,6 milliards d'euros d'investissement en 2022, représente 19 % du volume de transaction en Europe. Ce pays opère un véritable rattrapage en matière de transactions, avec +64 % en valeur par rapport à 2019. Selon Colliers, Madrid est la ville qui a attiré le plus de capitaux en matière d'investissements avec 803 millions d'euros de volume de transaction. A noter qu'elle représente à elle seule 24% de l'ensemble des investissements en Espagne.
- La France se place en troisième position avec 2,1 milliards d'euros investis. Le montant total des transactions est en progression de +41 % par rapport à 2021. A noter que la majorité du volume de transactions a été effectuée pour des actifs localisés en régions (60%) et principalement unitaires comme l'acquisition des murs du Club Med de Samoëns (423 clés) par Perial AM, pour un montant de 128 millions d'euros.
- Le niveau des investissements en Allemagne en 2022 atteint 1,5 milliards d'euros (vs. 2,2 milliards d'euros en 2021), soit 11 % du volume des transactions en Europe. A l'instar de 2021, 2022 a été caractérisée par des transactions unitaires, qui ont représenté environ 85 % du volume de transactions. A noter l'acquisition des murs du Sheraton Berlin Grand Hotel Esplanade (5 étoiles de 394 clés, situé en face du Bauhaus Archive Museum) à 119 millions d'euros par DFI et Cells Property Investors.
- Enfin, les Pays-Bas se positionnent à la septième place avec 0,5 milliards d'euros, soit +71 % par rapport à 2021. Pour mémoire, le pays avait été plus touché par la crise sanitaire et n'avait enregistré que 278 millions d'euros d'investissements hôteliers en 2021, dont près de 180 millions d'euros pour la ville d'Amsterdam.

Part des investissements hôteliers en 2021 et 2022 (en volume de transactions)

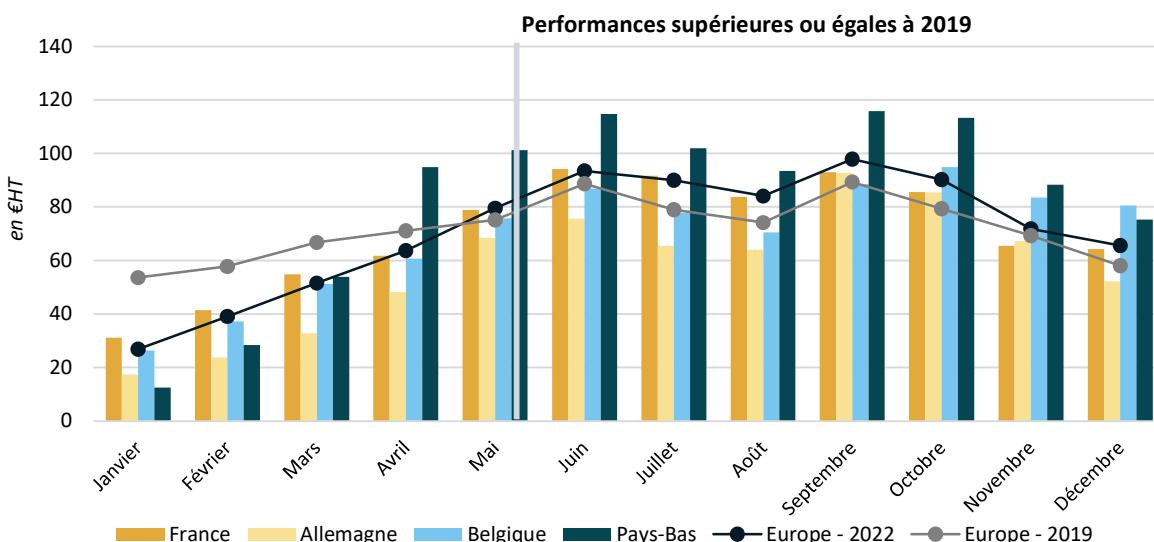


Source des données investissement : Real Capital Analytics au 24/02/2023.

Performances hôtelières 2022 :

Bien qu'impactées négativement en début d'année par le variant Omicron, les performances européennes du secteur hôtelier en 2022 sont similaires à celles de 2019. Le RevPar moyen en Europe en 2022 s'élève à 70€ HT contre 71€ HT en 2019. Cette tendance s'explique notamment par les bonnes performances des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres (RevPar moyens de respectivement +12% et +10% vs. 2019), qui compensent un 1^{er} trimestre encore fortement impacté par le variant Omicron (-34% de RevPar en moyenne en Europe par rapport au 1^{er} trimestre 2019). En effet, la forte tension sur la demande estivale a permis une nette augmentation du prix moyen au 3^{ème} trimestre (+23% en moyenne en Europe par rapport au 3^{ème} trimestre 2019). Cette tendance s'est ensuite confirmée au 4^{ème} trimestre 2022 avec un prix moyen en hausse de +21% par rapport au 4^{ème} trimestre 2019. A noter que l'occupation moyenne en Europe en 2022 reste encore en deçà des niveaux de 2019, avec -8 points de base en moyenne sur l'année.

Evolution des RevPar (€HT) mensuels en 2022



Source : MKG Consulting

T1. Au 1^{er} trimestre 2022 (T1), les performances hôtelières européennes sont toujours affectées par la crise sanitaire : le RevPar européen moyen s'élève à 39€HT, soit -34% par rapport au T1 2019.

Des quatre pays dans lesquels la SCI AEH est investie via la SCPI Atream Hôtels, la France réalise les meilleures performances par rapport au T1 2019 avec un RevPar trimestriel moyen de 43€ HT, soit -20% par rapport au T1 2019. Ce niveau de performance est **lié** à l'attractivité des montagnes françaises, tirant le prix moyen à 87€ HT au T1 2022 (contre 90€HT au T1 2019). Malgré l'absence de restrictions sanitaires face au variant omicron, le taux d'occupation français accuse 11 points de retard au T1 2022 par rapport à la même période en 2019.

L'Allemagne a mis en place des restrictions de déplacement à l'étranger, pénalisant ainsi les performances hôtelières du T1 2022 : le RevPar moyen du T1 2022 est de 25€ HT, soit -62% par rapport au T1 2019. Cela s'explique par un taux d'occupation moyen de 32% au T1 2022 contre 66% au T1 2019 et un prix moyen de 77€ HT au T1 2022 contre 89€ HT au T1 2019.

Les restrictions sanitaires mises en place aux Pays-Bas et en Belgique suite à la propagation du variant Omicron sont plus sévères que chez leurs voisins européens, avec notamment des fermetures de lieux recevant du public et la mise en place de couvre-feu. Cela se traduit par un RevPar moyen en baisse de -44% au Pays-Bas et -57% en Belgique par rapport au T1 2019 (soit 38€ HT et 32€ HT respectivement).

Néanmoins, le T1 2022 est marqué par la levée progressive des restrictions en Europe liée à la hausse des taux de vaccination. On note donc une augmentation régulière des performances hôtelières européennes de janvier à mars 2022, principalement tirée par une progression du prix moyen. Le prix moyen Européen de mars 2022 est seulement de -3% par rapport à celui de mars 2019. A noter que le conflit en Ukraine est sans impact sur la dynamique de reprise européenne.

T2. Le 2^{ème} trimestre 2022 (T2) marque le retour des niveaux de performances hôtelières similaires à 2019 avec un RevPar moyen européen au T2 2022 de +1% par rapport au T2 2019.

Pour autant, nous notons des disparités de performances dans les quatre pays dans lesquels la SCI AEH est investie. La France se démarque avec un RevPar en hausse de 20% en mai 2022 (79€ HT) par rapport à la même période en 2019 et un RevPar moyen au T2 2022 (78€ HT) de +7% par rapport au T2 2019. Ces performances sont tirées par une progression du prix moyen qui s'élève à 111€ HT au T2 2022 en France, soit +14% par rapport au T2 2019. L'occupation reste quant à elle en retrait par rapport à 2019 (-4%), malgré le retour de la clientèle loisirs et étrangère de proximité, notamment lors des week-ends prolongés de mai et de juin.

L'Allemagne, quant à elle, surperforme 2019 à partir de juin 2022 avec un RevPar de 79€ HT soit +9% par rapport à juin 2019. Ici encore, cela est dû à une forte hausse du prix moyen, avec une augmentation de +18% par rapport à juin 2019, l'occupation étant encore inférieure à 2019 (-8%). A noter que le prix moyen du T2 2022 est en progression de 5% par rapport au T2 2019, avec une valeur moyenne de 98€HT.

La Belgique et les Pays-Bas se rapprochent progressivement des niveaux pré-covid sans pour autant les rattraper, avec des RevPar moyens respectifs de T2 2022 de -13% et -11% par rapport au T2 2019. Ce retard par rapport aux deux pays précédents s'explique par le maintien plus tardif de mesures restrictives et l'absence de la clientèle internationale long courrier.

- T3. Les performances du 3^{ème} trimestre 2022 (T3) ont été largement supérieures aux niveaux de 2019, année de référence en matière de performances hôtelières. En effet, la performance européenne moyenne sur juillet et août 2022 est de 87€ HT, soit +14% par rapport à la même période en 2019. Cela s'explique par une très forte augmentation du prix moyen (+26% par rapport à juillet-août 2019). A noter que le taux d'occupation moyen européen accuse un léger retard de -4 points par rapport à juillet-août 2019 principalement à cause de l'absence de la clientèle chinoise. La clientèle américaine fait quant à elle son grand retour, bénéficiant notamment d'un taux de change favorable.

En France, le RevPar moyen de juillet-août 2022 est supérieur de +21% par rapport à la même période en 2019 grâce notamment à l'attractivité de ses territoires (littoraux, massifs, etc.). Ces bonnes performances sont tirées par une forte hausse du prix moyen (+31% par rapport à 2019). Cela s'explique notamment par le retour de la clientèle étrangère et la présence de la clientèle domestique. En effet, selon l'INSEE le nombre de nuitées a augmenté de +4% en France en juillet-août 2022 par rapport à 2019. Cette hausse est de +6% pour les résidents, marquant ainsi une montée en puissance de la clientèle loisirs domestique par rapport à 2019.

Les performances en Allemagne et Belgique sont respectivement en hausse de +8% et +9% en juillet-août 2022 par rapport à 2019. Cela est ici aussi généré par une forte augmentation des prix moyens (respectivement +21% et +22%). Pour autant, ces deux pays peinent à rattraper les niveaux d'occupation de 2019, avec respectivement de -6pts et -5pts (retour encore partiel de la clientèle étrangère). Enfin, les Pays-Bas affichent une hausse du RevPar moyen de juillet-août 2022 de seulement +3% par rapport à 2019, fortement pénalisé par une occupation en baisse de -11 points par rapport à 2019.

Ces bonnes performances se sont confirmées en septembre 2022, avec un RevPar européen de 98€HT, soit +10% par rapport à septembre 2019. Le secteur a tiré profit du retour de la clientèle affaires (nombreux salons professionnels et séminaires) et de la clientèle loisirs d'arrière-saison pour augmenter les prix moyens de 15% en moyenne en Europe par rapport à 2019 (127€ HT en septembre 2022). L'Allemagne, la France et les Pays-Bas suivent la tendance européenne avec des RevPar supérieurs respectivement de 12%, 11% et 3% par rapport à septembre 2019. La Belgique, quant à elle, n'arrive pas à retrouver un niveau de performance similaire à 2019 du fait principalement d'un retard d'occupation (-7 points).

- T4. Le 4^{ème} trimestre 2022 (T4) confirme la reprise du secteur hôtelier en Europe avec un RevPar moyen de 76€ HT, soit +10% par rapport à la même période en 2019.

Ce trimestre confirme la surperformance du secteur par rapport à 2019 avec un maintien de l'augmentation du prix moyen par rapport à 2019 (+21% par rapport au T4 2019). En parallèle, les niveaux d'occupation se stabilisent à des niveaux similaires à 2019, avec seulement -4 points en moyenne en Europe par rapport au T4 2019. Le différentiel est principalement dû à l'absence de la clientèle chinoise.

L'ensemble des pays dans lesquels la SCI est investie présente un RevPar moyen au T4 2022 supérieur ou égal à celui de 2019. La France se démarque avec un RevPar en hausse de 18% (72€ HT au T4 2022 contre 61€ HT au T4 2019). Cela s'explique notamment par les bonnes performances sur les périodes de vacances scolaires (octobre et décembre). En effet, malgré un mois de décembre faiblement enneigé, les vacances de Noël se soldent par une hausse de +9%¹ d'occupation dans les montagnes françaises (par rapport à la saison 2021/2022) principalement liée à la hausse de fréquentation de la clientèle étrangère (+52% par rapport à la saison 2021/2022) qui compense un léger retrait de la clientèle française (-7%).

La France est donc la grande gagnante en termes de performance hôtelière en 2022. L'absence de mesures restrictives liées aux variants de la Covid-19, la météo clémente et l'attractivité des littoraux et de la montagne expliquent le grand retour de la clientèle loisirs internationale, la clientèle loisirs domestique étant déjà revenue dès 2021. L'Allemagne suit de près la France, malgré une occupation encore légèrement en deçà des niveaux de 2019. La Belgique et les Pays-Bas ont, quant à eux, connu une reprise plus progressive de l'activité hôtelière, pénalisée par les mesures sanitaires du 1^{er} trimestre 2022 et le retour plus progressif de la clientèle internationale. Ces bonnes performances laissent présager une année 2023 positive, avec un prix moyen en forte augmentation par rapport à 2019 (dû notamment au contexte inflationniste) et des taux d'occupation similaires à 2019, sous réserve de l'absence de facteurs pénalisant.

Source des données marché hôtelier : MKG Consulting (sauf exceptions mentionnées)

Perspectives hôtelières 2023 :

L'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) prévoit le retour de la clientèle internationale au niveau de 2019 en 2023. L'arrêt de la politique chinoise « zéro Covid » et l'ouverture de ses frontières le 8 janvier 2023 tendent à confirmer les prévisions de l'OMT. Les flux aériens internationaux sont encore -15 % en dessous des standards 2019 en mars 2023 selon Atout France, essentiellement du fait du faible flux en provenance d'Asie (principalement Chine et Japon). La tendance est néanmoins au rattrapage par rapport à la fin d'année 2022 et aux premiers mois de 2023 (-20 % en février 2023).

En Europe, les performances hôtelières du 1^{er} trimestre 2023 sont en augmentation de +8,4 % par rapport à la même période en 2019, et ce malgré un contexte instable (inflation, grève, etc.). La surperformance de ce 1^{er} trimestre 2023 est portée par des prix moyens en forte hausse en Europe (+16,1 % vs YTD 2019) même si l'occupation globale reste encore légèrement en deçà par rapport à la même période en 2019 (-4,2 points). La France se démarque et surperforme 2019 avec un RevPar supérieur de +16,6 % par rapport au premier trimestre 2019 et un taux d'occupation qui avoisine les valeurs de 2019.

Source des données marché hôtelier : MKG Consulting (sauf exceptions mentionnées)

¹ Données G2A Consulting reprises par la région Auvergne-Rhône-Alpes

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.
 $\text{CA hébergement HT} / \text{nombre total de chambres de l'hôtel}$.

RAPPORT DE GESTION

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

Évènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2022, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de 8,19 M€, principalement 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 30,19 M€ à la clôture et de finaliser sa prise de participation dans la SCI Atream Garden Invest avec un apport complémentaire d'1,60 M€ le 8 mars 2022.

Le 7 décembre 2022, les associés de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY ont acté, par décision unanime les points suivants :

- **Modification du Document d'Information des Investisseurs afin d'y intégrer les dispositions relatives à la prise en compte des critères extra-financiers, au regard notamment de la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomie 2020/852).**

La SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est ainsi classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Cela induit que la SCI se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif E/S. La SCI est également en catégorie 2 au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers avec une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

La Société s'engage ainsi dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des établissements hôteliers et à engager les exploitants dans le développement de cette démarche.

- **Modification du Document d'Information des Investisseurs afin de préciser que les prises de participations pourront prendre la forme de nue-propriété ou d'usufruit des participations directes ou indirectes.**

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques via :

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

et également dans un actif de bureau via la SCI Atream Garden Invest.

SCPI Aream Hôtels (labellisée ISR depuis novembre 2021)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a fait l'acquisition en avril 2020 de 2 573 parts de la SCPI Aream Hôtels, pour un montant de 2,75 m€. Cette SCPI à capital variable de type thématique vise 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). Cette prise de participation a été augmentée suite à la fusion-absorption en 2021 de la SCPI Pierre Altitude. Au 31 décembre 2022, le nombre de parts détenues dans la SCPI est de 5 466 pour un montant total de 5.04 m€.

Au début de l'année 2022, les contours du redémarrage de l'activité commençaient à se dessiner pour l'hôtellerie après deux ans de crise sanitaire. Nous pouvons maintenant affirmer que 2022 a été l'année de la reprise et même parfois l'année des records avec des performances en nette hausse et ce, sur tous les segments. En effet, le RevPar atteint pratiquement l'équilibre en Europe en baisse seulement de 1 % et un niveau historique en France de +7 % (vs. 2019)⁽¹⁾.

Les incertitudes économiques et géopolitiques de cette année ont peu impacté le secteur de l'hôtellerie qui affiche un prix moyen de +13 % en Europe et +17 % en France (vs. 2019), soit un taux plus élevé que l'inflation.

Le modèle de la SCPI Aream Hôtels a prouvé, ces deux dernières années sa relative résilience et affiche aujourd'hui un taux de distribution 2022 de 5,05 % et une hausse de la valeur du patrimoine se reflétant positivement dans la valeur de reconstitution (1 084,70 € par part).

Le 22 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels a acquis les murs d'une résidence de tourisme 3* Break & Home Porte de Choisy située à Ivry-sur-Seine pour 21,3 m€ acte en mains (20,9 m€ HFHD). L'hôtel est exploité par la société Accueil Partenaires au travers d'un bail commercial d'une durée résiduelle de 9,5 ans au 31 décembre 2022. Le loyer s'élève à 1,1 m€.

Cette acquisition porte le patrimoine de la SCPI à 284 m€ HFHD et le nombre d'actifs détenus par la SCPI (directement ou via des participations contrôlées) à 20 avec 6 actifs en France, 6 en Allemagne, 6 en Belgique et 2 aux Pays-Bas et une durée résiduelle moyenne ferme de 14,9 ans. La SCPI détient également 24,59 % du Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique (TOP) est de 100%, le taux d'occupation financier de 100 % (TOF) et le taux de recouvrement de 97,9 %.

Les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels ont permis de distribuer des revenus bruts aux associés à hauteur de 50,45 € par part (distribution nette de 47,34 € par part).

Enfin, 23,6 m€ de souscriptions ont été enregistrés sur l'année, diminués d'1 m€ lié à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 255,4 m€ au 31 décembre 2022, avec 256 991 parts et 2 988 associés.

Hôtel Martin's Klooster 4*
(Belgique)



Note de conjoncture (février 2023) – Atout France

SCI Arcs Panorama Invest (article 8 au 31 décembre 2022, selon le règlement SFDR)

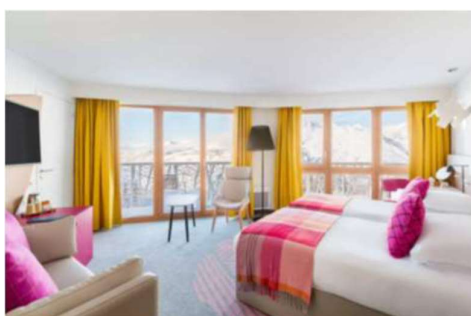
Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a souscrit 3 m€ (4,76 % de l'engagement total) dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel structuré par ATREAM.

Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1050 lits). Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver.

En 2022, le résultat opérationnel du Club Med s'est établi à 98 m€ et l'EBITDA ajusté à 309 m€.

De bonnes performances notamment rendues possible par le retour des clientèles étrangères, en effet, le groupe a accueilli plus de 1,3 million de clients, soit une augmentation de 64 % par rapport à 2021 ainsi qu'un retour à 88 % du niveau de 2019.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par CBRE Hotels Valuation est de 120,8 m€ HD. Cependant, afin de tenir compte du changement de droits d'enregistrement en 2023 de 1,8 % à 6,9 %, la société de gestion conserve une valeur de 117,7 m€. Elle enregistre une variation de +3,70 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2021, notamment liée à une indexation de +4,43 % des loyers. Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer sur la totalité de l'année 2022.



**Club Med Les Arcs
Panorama**

De Eemhof BV (article 8 au 31 décembre 2022, selon le règlement SFDR et labellisée dans le cadre de la labellisation de la SCPI Atream Hôtels)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a investi en décembre 2019 un montant de 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 ATREAM (De Eemhof Invest B.V.).

Situé dans la ville de Zeewolde, à 40 minutes d'Amsterdam et à proximité de pôles urbains européens majeurs, de la Belgique et de l'Allemagne de l'ouest, le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », niveau de gamme le plus élevé chez Center Parcs. Ce village de vacances est l'un des premiers parcs ouverts, en 1980, et bénéficie de 40 années d'exploitation. De Eemhof Invest détient les murs de 340 cottages sur les 756 qui composent le parc, de l'hôtel composé de 50 chambres, d'emplacements de parking, et des « Central Facilities » du Domaine.

Le Center Parcs De Eemhof affiche des performances 2022 en forte hausse avec un RevPar à 113 € en hausse de 41 % par rapport à 2021.

Cette progression s'explique à la fois par un effet volume et par un effet prix : le taux d'occupation s'établit à 71 % en progression de + 17 points par rapport à 2021, et le prix moyen s'élève à 159 € HT, en hausse de 7 % par rapport à 2021. Ces variations traduisent d'une part le retour des vacanciers, alors que l'exercice 2021 était encore marqué par les restrictions sanitaires aux Pays-Bas. Elles marquent d'autre part l'impact positif des travaux de rénovation qui ont participé à l'augmentation des prix moyens.

En outre, le NPS (« Net Promoting Score »), qui est un indicateur de la satisfaction client et un révélateur de la capacité du parc à répondre aux attentes clients, progresse de -15,3 en 2019 à +9,9 en 2022. Cela traduit l'impact positif des travaux de rénovation achevés en décembre 2021.

Le loyer a été facturé conformément aux dispositions du bail et le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer contractuel.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par BNP Paribas Real Estate Valuation France est de 162,51 m€ HD. En raison du contexte économique incertain, la société de gestion maintient au 31 décembre 2022 la valeur retenue au 30 septembre 2022, soit 160,52 HT HD. Cette progression enregistre une variation de +2,62 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2021, notamment due à une indexation de +3 % des loyers.

Center Parcs De Eemhof – Pays-Bas



SCI Atream Garden Invest (article 8 au 31 décembre 2022 selon le règlementation SFDR)

ATREAM EURO HOSPITALITY a investi 2,0 m€ dans la SCI Atream Garden Invest (20 000 parts) avec un premier appel de fonds pour 0,4 m€ en décembre 2021 et un deuxième le 8 mars 2022 pour 1,6 m€, détenant ainsi une participation de 5,06% dans le capital de la SCI Atream Garden Invest (détenant 49 % de la SCI Urban Garden Invest).

La SCI Atream Garden, 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 avec une prise d'effet au 10 mai 2021 d'une durée ferme de 9 ans, Le locataire bénéficie d'une option de sortie sur 15% de sa surface en mai 2024 et en mai 2027, moyennant des indemnités dues au Bailleur de 16 mois de loyer en 2024 et 8 mois de loyer en 2027.
- Société Viatrix Mylan pour 20% des surfaces : bail en date du 1er septembre 2021 d'une durée de 7 / 9 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie anticipée sur 16% des surfaces en sept. 2025 moyennant des indemnités dues au Bailleur de 18 mois de loyer et d'une sortie sur l'intégralité des surfaces en 2028 moyennant une indemnité due au Bailleur de 12 mois de loyer.

L'actif dégage un loyer net total de 6,1 m€ une fois la redevance du bail à construction déduite.

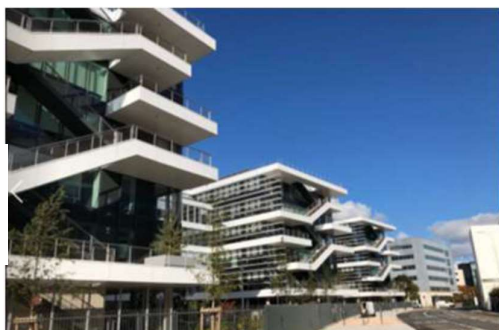
Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). 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 a obtenu le 5 mai 2023 la labellisation ISR avec une approche "Best in Class" compte tenu des excellents fondamentaux de l'actif.

Au 30 septembre 2022 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 155,7 m€ HD. Elle enregistre une variation de -2,14 % par rapport à l'expertise de l'acquisition, en lien avec une hausse des taux de rendement. La prochaine expertise interviendra le 31 mars 2023.

Au 31 décembre 2022, les loyers 2022 ont été recouvrés à 100 %.

**Urban Garden –
Lyon Gerland**



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 (commissions incluses)	8 194 k€	0,00 k€	8 194 k€
Nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits)	78 824	0	78 824
Retraits de la période	- 304 k€	0 k€	-304 k€
Nombre de retraits sur la période	2 982	0	2 982
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital social à fin d'exercice	12 346 k€	2 451 k€	14 797 k€
Prime d'émission à fin d'exercice	12 325 k€	2 451 k€	14 776 k€
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	246 920	49 020	295 940
Capitalisation totale à fin d'exercice	25 186 k€	5 000 k€	30 186 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 statuaire 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 dans la SCI Aream Garden Invest via deux appels de fonds (402 000 euros en décembre 2021 et 1 598 000 euros en mars 2022).

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	5 042 274 €	5 466	256 991	2,13%	Participation
SCI Aream Garden invest	2 000 000 €	20 000	395 000	5,06%	Participation
Total	18 542 274 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 font apparaître un bénéfice comptable de 1 316 260,81 € contre un bénéfice comptable de 93 139,93 € au 31 décembre 2021.

Compte de résultat (en €)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Produits d'exploitation	4 341	-	4 341
<i>Autres produits</i>	<i>4 341</i>	<i>-</i>	<i>4 341</i>
Charges d'exploitation	400 347	290 058	110 290
<i>Autres achats et charges externes</i>	<i>398 929</i>	<i>288 639</i>	<i>110 290</i>
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	<i>1 418</i>	<i>1 418</i>	<i>-</i>
Résultat d'exploitation (I)	- 396 006	- 290 058	- 105 949
Produits financiers	1 735 898	396 451	1 339 447
<i>Produits financiers de participations</i>	<i>959 328</i>	<i>188 716</i>	<i>770 612</i>
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	<i>2 329</i>	<i>-</i>	<i>2 329</i>
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	<i>774 241</i>	<i>207 735</i>	<i>566 506</i>
Charges financières	23 631	13 254	10 377
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	<i>23 631</i>	<i>13 254</i>	<i>10 377</i>
Résultat financier (II)	1 712 267	383 198	1 329 069
Résultat courant avant impôts (I+II)	1 316 261	93 140	1 223 121
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	1 316 261	93 140	1 223 121

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.

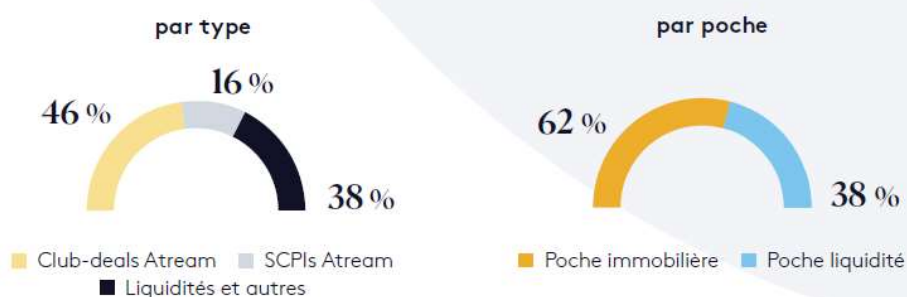
Les charges correspondent uniquement aux frais de gestion et de fonctionnement.

Allocation du portefeuille

Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)



Répartition de l'actif brut



Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		61,88 %
Sous-Poche Fonds ATREAM		61,88 %
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	15,72 %
SCPI Pierre Altitude	SCPIs / SPVs ATREAM	10,02 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	29,94 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	6,20 %
Liquidités et autres actifs		38,12 %
Liquidités		37,96 %
Autres actifs		0,16 %
TOTAL		100,00%

La part de liquidités, représentant 38,12 % à la date de publication de dernière Valeur Liquidative de l'année 2022 (29/12/2022) est supérieure à la cible de 5%. L'excédent de trésorerie sera utilisé dès le premier trimestre 2023 pour l'acquisition de parts en démembrement de la SCPI Aream Hôtels et au deuxième trimestre pour une nouvelle prise de participation dans une opération de murs et fonds d'un hôtel dans le massif des Alpilles.

Pour rappel, la Société a vocation à être exposée à hauteur maximum de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement. Au 29/12/2022, la poche immobilière représente 61,88 % 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 quatre participations présentées ci-dessus. Les trois premières sociétés détiennent des actifs immobiliers touristiques comme le Club Med Arcs Panorama, le Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas), l'hôtel Club MMV Les Mèlèzes situé à Arc 2000 sur le domaine Paradiski ou le Martin's Klooster à Bruges (via la SCPI Aream Hôtels). La quatrième participation, la SCI Aream Garden Invest, a acquis via la SCI Urban Garden, un actif immobilier de bureaux avec services à Lyon Gerland, le 29 mars 2022 pour un montant hors droits de 155,30 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la Sous Poche fonds Aream bénéficie d'une répartition géographique de son portefeuille à hauteur de 66,5 % à l'étranger (Pays-Bas, Allemagne et Belgique) et 33,5% en France.

Situation locative

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique des participations de l'UC ATREAM 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 2022.

Le taux d'occupation financier 2022 atteint 100 %. Le taux de recouvrement atteint 98 % au 31 décembre 2022 suite au recouvrement post-clôture (le 6 janvier 2023) du loyer du 4^{ème} trimestre d'un hôtel de la SCPI Aream Hôtel facturé à terme échu et représentant 4,5 % des loyers facturés.



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 Atream.

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

Au 31 décembre 2022, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY n'a pas de participation allouée à cette poche.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2022, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 38.12 % de son actif brut. Pour rappel, la poche de liquidité doit représenter au minimum 5 % de l'actif brut de la SCI.

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 29 décembre 2022 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 29 décembre 2022 est détaillée ci-après :

	TOTAL		Quote-part Parts C 77,26% 83,31%		Quote-part Parts D 22,74% 16,69%	
	30/12/2021 publiée	29/12/2022 publiée	30/12/2021 publiée	29/12/2022 publiée	30/12/2021 publiée	29/12/2022 publiée
Immobilisations	16 944 520 €	18 542 520 €	13 092 002 €	15 447 929 €	3 852 518 €	3 094 591 €
(+) Écart de réévaluation	- 546 167 €	1 087 368 €	- 421 990 €	905 896 €	- 124 177 €	181 473 €
= Actif immobilisé	16 398 353 €	19 629 888 €	12 670 012 €	16 353 825 €	3 728 341 €	3 276 063 €
Créances d'exploitation	- €	48 179 €	- €	40 138 €	- €	8 041 €
(+) Créances diverses	132 658 €	- €	102 497 €	- €	30 161 €	- €
(+) Disponibilités	4 378 613 €	12 043 559 €	3 383 089 €	10 033 591 €	995 525 €	2 009 969 €
= Actif circulant	4 511 271 €	12 091 738 €	3 485 586 €	10 073 729 €	1 025 686 €	2 018 009 €
Dettes financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes d'exploitation	106 577 €	129 760 €	82 346 €	108 104 €	24 232 €	21 656 €
(+) Dettes diverses	- €	- €	- €	- €	- €	- €
= DETTES	106 577 €	129 760 €	82 346 €	108 104 €	24 232 €	21 656 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	- €	65 000 €	- €	54 152 €	- €	10 848 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non	- 689 005 €	- 432 527 €	- 532 352 €	- 360 341 €	- 156 653 €	- 72 186 €
ACTIF NET	21 492 052,15 €	31 959 393,09 €	16 605 604 €	26 625 639 €	4 886 448 €	5 333 754,06 €

Valeur liquidative finale	98,79 €	107,83 €	99,68 €	108,81 €
----------------------------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

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 29 décembre 2022, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 107,83 € pour les parts C et 108,81 € pour les parts D.

Inventaire de l'actif au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, 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	140 414,04	19 629 888,19	1 087 368,19	61,88%
SCPI Atream Hôtels	5 466	5 042 520,00	4 919 400,00	66 114,62	4 985 514,62	-57 005,38	15,72%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	3 103 936,34	74 299,42	3 178 235,76	178 235,76	10,02%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	9 498 000,39	0,00	9 498 000,39	998 000,39	29,94%
Urban Garden	20 000	2 000 000,00	1 968 137,42	0,00	1 968 137,42	-31 862,58	6,20%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		12 091 738,04	12 091 738,04	2 328,77	12 094 066,81	2 328,77	38,12%
Liquidités		12 043 559,39	12 043 559,39	2 328,77	12 043 559,39	0,00	37,96%
Autres actifs		48 178,65	48 178,65	0,00	48 178,65	0,00	0,15%
Total Actif Brut au 31/12/2022					31 723 955,00		
Total Dettes					129 760,26		
Total Actif Net au 31/12/2022					31 594 194,74		
Ajustement pour risque d'exigibilité					- €		
Ajustement pour différence d'estimation					65 000,00 €		
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie					- 432 527,12 €		
ACTIF NET					31 959 393,10 €		

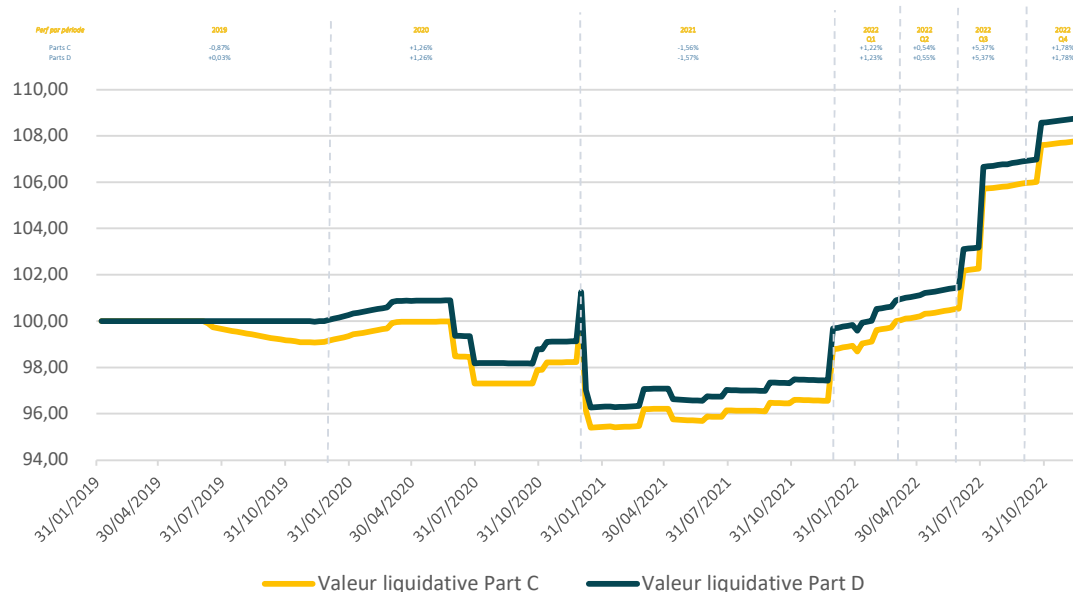
Performance au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, la valeur liquidative de ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 107,83 € (Parts C) et 108,81 € (Parts D), en progression respectivement de +9,15 % et +9,16 % sur l'année écoulée (VL du 30/12/2021).

Performance Parts C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
7,83%	1,78%	7,25%	9,15%

Performance Parts D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
8,81%	1,78%	7,25%	9,16%

Valeurs liquidatives parts C et D



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, Atream 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 décembre 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 2021, 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.

La valeur liquidative connaît, au premier trimestre 2022, une croissance de +1,22 % pour les parts C et +1,23 % pour les parts D. Cette évolution est liée à la mise à jour des actifs nets réévalués des sous-jacents au 31 décembre 2021, et principalement celui de De Eemhof BV (+1,95 % par rapport à l'estimé du 31/12/21) et également aux coupons estimés des participations.

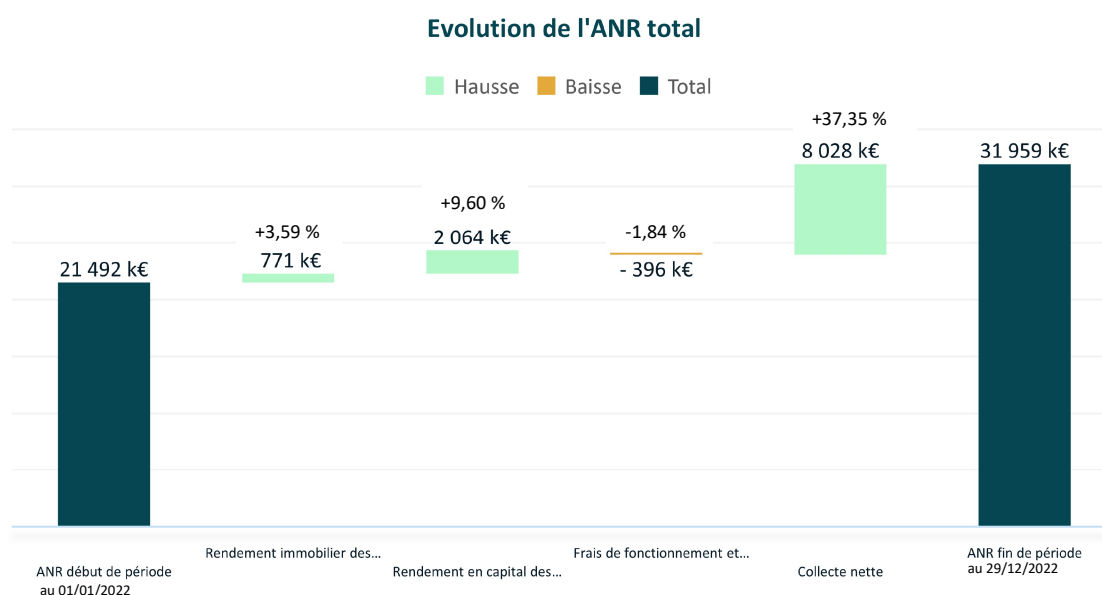
La croissance de la valeur liquidative du 2^{ème} trimestre 2022 (+0,54 % pour les parts C et + 0,55 % pour les parts D) est principalement liée aux coupons distribués ou prévisionnels des sous-jacents.

Au 3^{ème} trimestre, la valeur liquidative des parts augmente de +5,37 %, suite à la forte augmentation des actifs nets réévalués au 30 juin 2022 :

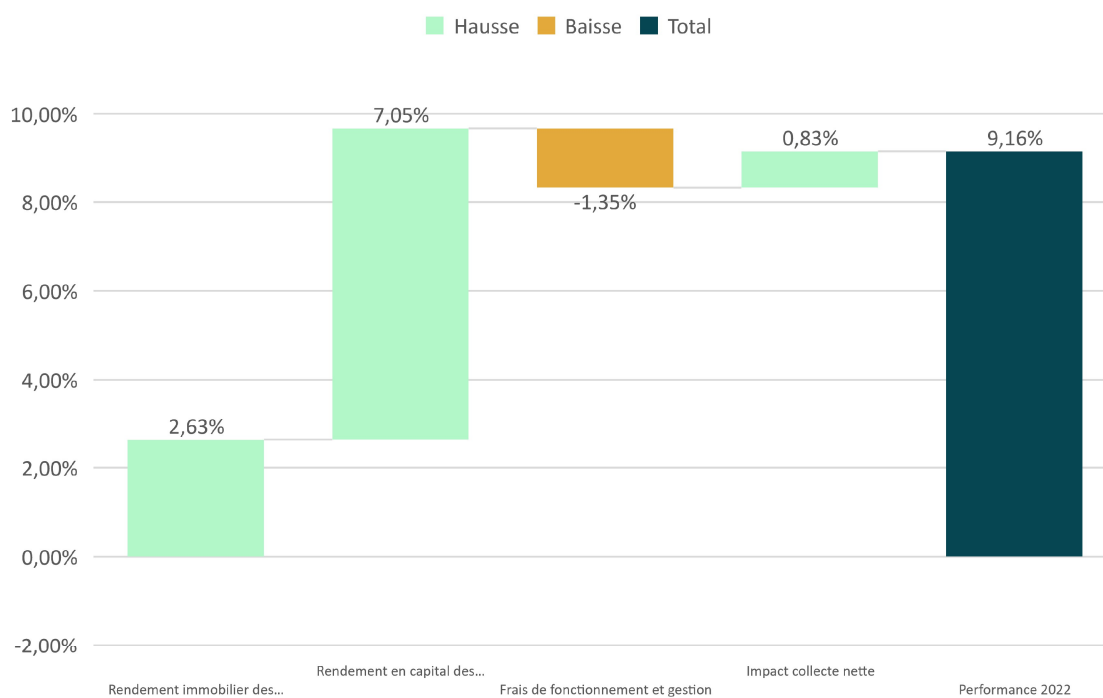
- de la SCI les Arcs Panorama, lié à une progression de +3,7 % de la valeur d'expertise du Club Med par rapport au 31 mars 2022, expliquée par une compression des taux de 15 bps (soit un taux de sortie de 5,05 %) justifiée par les dernières transactions comparables observées sur le marché et par un décalage des flux dans le temps ;
- de De Eemhof BV, principalement liée à la valorisation de l'actif (+5,8%) mais également de l'instrument de couverture (+3,2%) s'expliquant par la remontée des taux d'intérêts au cours du trimestre.

La valeur liquidative du 4^{ème} trimestre évolue de +1,78 % par rapport au 3^{ème} trimestre, avec la prise en compte de la variation positive de l'ANR du 30 septembre de la participation de De Eemhof liée à l'appréciation de l'instrument de couverture de +4,5 % par rapport au trimestre précédent.

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



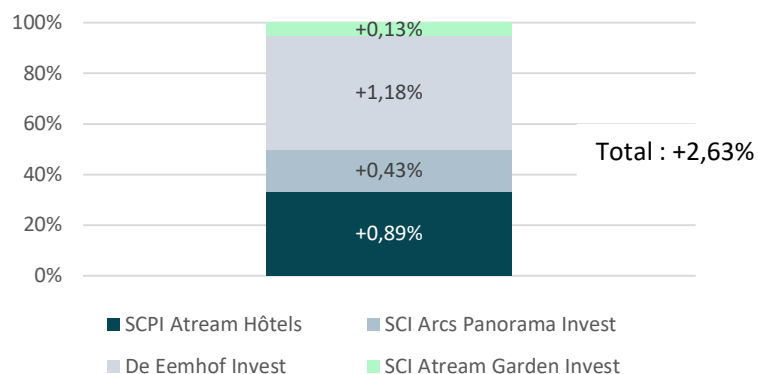
Décomposition de la performance annualisée



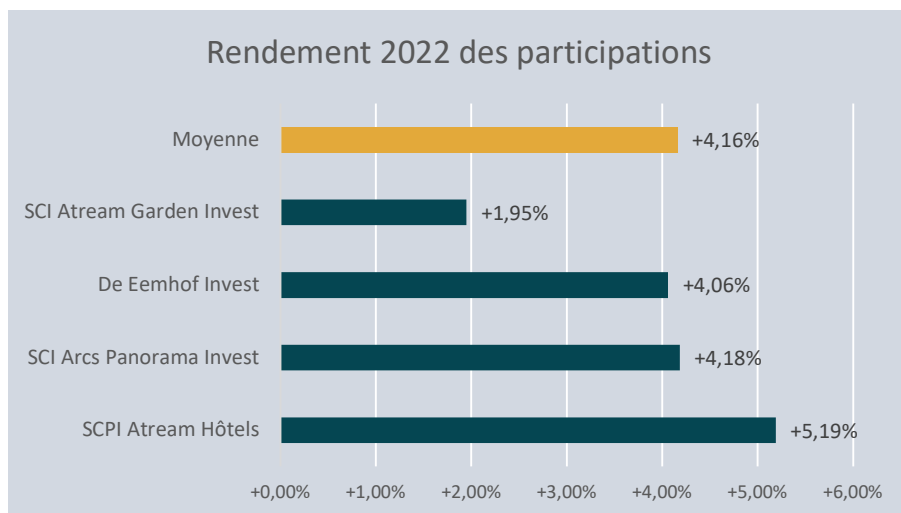
①

Rendement immobilier 2022 : +2,63 %

Contribution de chacun des fonds aux revenus



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

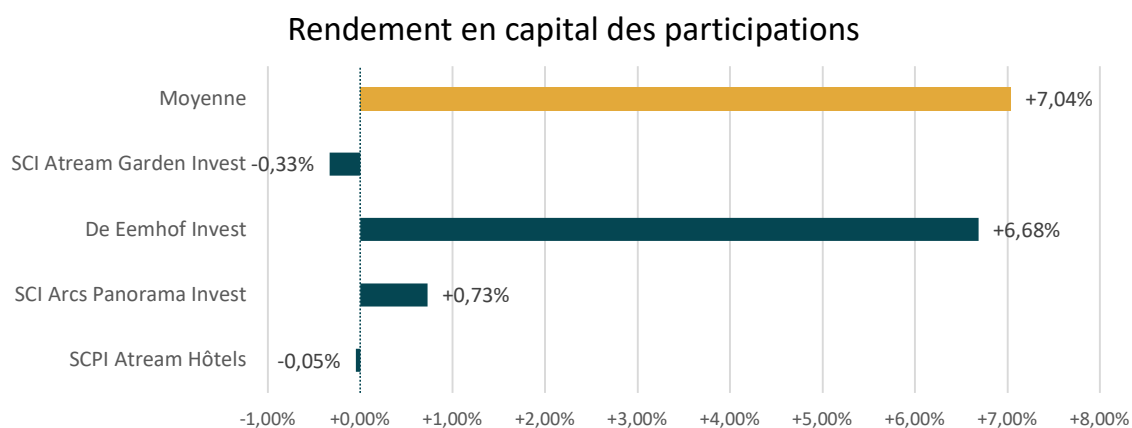


②

Rendement en capital 2022 : +7,05 %

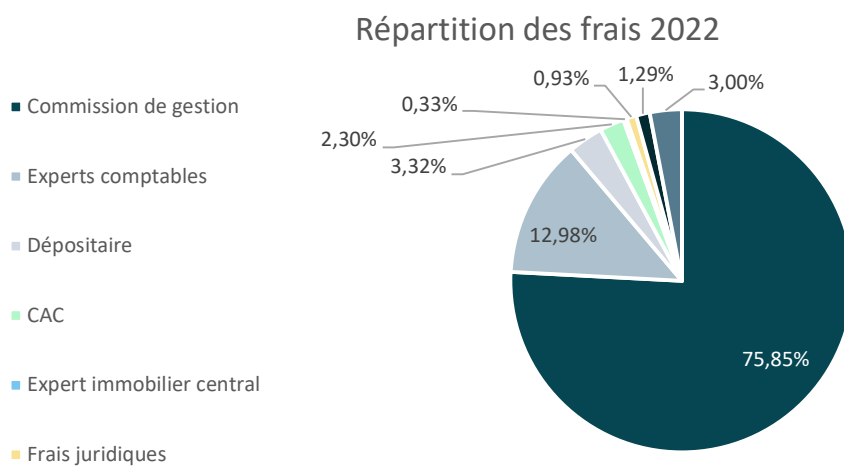
Rendement en capital des participations ; +7,04 %

Rendement placement financier court terme (NEU CP) : +0,01%

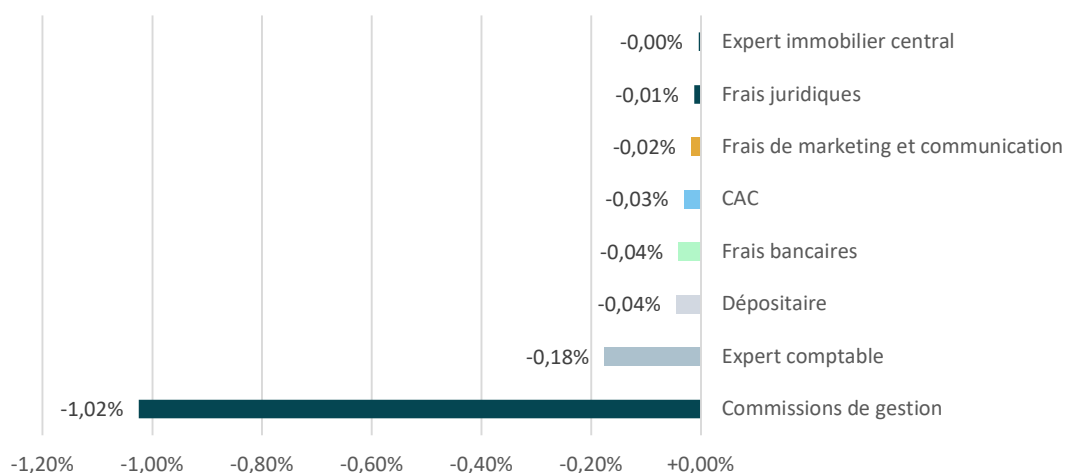


③

Frais de fonctionnement et de gestion 2022 : -1,35 %



Impact des frais sur la performance



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 ATREAM 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 ATREAM 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.

Depuis le 5 avril 2023, il est également noté qu'à titre d'exception, les opérations en murs et fonds verront leur ratio d'endettement direct ou indirect limité à 10 %.

Pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidité sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect étant précisé que lesdites disponibilités ne pourront être utilisées à des seules fins d'accroître l'endettement bancaire direct et ou indirect de la Société ;

- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société direct de 10 % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur.

Au 31 décembre 2022, la Société n'a pas d'endettement direct.

Point sur l'endettement des participations aux 31 décembre 2022

L'endettement des participations au 31 décembre 2022 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement	% de détention	Montant de l'engagement
SCPI Aream Hôtels	26,83%	2,13%	5 042 520 €
SCI Arcs Panorama Invest	45,67%	4,76%	3 000 000 €
De Eemhof Invest BV	57,47%	11,94%	8 500 000 €
SCI Aream Garden Invest	50,42%	5,06%	2 000 000 €
Liquidités du fonds (au-delà de la poche de liquidité)			12 045 888 €
Ratio d'endettement consolidé :	29,65%		29 058 988 €

(*) Ratios d'endettement des participations calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2022.

Le ratio d'endettement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est de 29,65 % au 31 décembre 2022 et respecte la limite de 40 %.

FRAIS SUPPORTES PAR LE SUPPORT

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

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	2% HT maximum du prix de souscription des parts
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	2% HT maximum de la valeur liquidative X Nombre de Parts

Commission de gestion	<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 2022, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2021	2022
Actif net moyen sur la période	19 617 105,57 €	26 641 913,06 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,22%	2,29%
dont frais de gestion directs et indirects (Atream) ⁽¹⁾	1,63%	1,76%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,22%	0,12%
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 ATREAM EURO HOSPITALITY est détaillée comme suit :

Rémunération Globale	2021	2022
Commission de Gestion	319 393,00	467 704,86
<i>Directe</i>	<i>211 445,00</i>	<i>300 086,04</i>
<i>Indirecte</i>	<i>107 948,00</i>	<i>167 618,82</i>
Commission d'investissement et d'arbitrage	1 295,93	0,00
<i>Directe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Indirecte</i>	<i>1 295,93</i>	<i>0,00</i>
Commission de souscription (*)	1 295,93	0,00
<i>Directe</i>		<i>0,00</i>
<i>Indirecte</i>	<i>1 295,93</i>	<i>0,00</i>
Total	321 984,86	467 704,86

(*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

En 2023, avec un contexte géopolitique et macroéconomique entouré d'incertitudes liées en particulier à l'évolution de la guerre en Ukraine et l'augmentation des taux d'intérêt, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY poursuivra la gestion renforcée du portefeuille actuel (notamment sur la valorisation des actifs et l'échéance des emprunts) et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A partir de janvier 2023, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a initié l'acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCPI Aream Hôtels pour une limite maximum d'1,5 million d'euros sur l'année. Au cours du 1er trimestre 2023, la SCI détient l'usufruit de 567 parts pour un montant total de 144 k€ et une durée moyenne de 7 ans et demi.

Suite à l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY, par décision des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2023, la SCI a pu prendre une participation (98,6 %) pour un montant de 11 m€ dans la SAS LPM Invest, HoldCo détenant le fonds de commerce et le mur de l'hôtel Hameau des Baux, premier actif de la nouvelle marque imaginée par Beyond Places : Les Petites Maisons. Idéalement situé à quelques minutes du village mythique des Baux de Provence, l'hôtel dispose d'un domaine exceptionnel de 5 hectares planté d'oliviers. Avec 21 chambres et deux restaurants, le Hameau des Baux entre dans la catégorie des boutiques hôtels.

COMPLEMENT D'INFORMATION

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 ATREAM 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 2022 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2022 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	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 : <i>(préciser)</i> x Délais légaux : 30 jours fin de mois						o Délais contractuels : <i>(préciser)</i> x Délais légaux : 30 jours fin de mois					

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2021 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2021 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	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 : <i>(préciser)</i> x Délais légaux : 30 jours fin de mois						o Délais contractuels : <i>(préciser)</i> 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 ATREAM EURO HOSPITALITY doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support ATREAM EURO HOSPITALITY peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support ATREAM EURO HOSPITALITY s'opèrent à cours inconnu.

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

PROFIL DE RISQUE

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

Déclaration sur les principales incidences négatives

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

Les incidences négatives répertoriées sont les suivantes :

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

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.

Risque lié à l'investissement dans des fonds de commerce touristiques (depuis le 5 avril 2023)

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de fonds de commerce exploités directement ou indirectement par les sociétés en portefeuille. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, l'attractivité du secteur du tourisme en France, au contexte sanitaire, aux risques d'attentats) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus dans lesquels est investie la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des fonds de commerce et par voie de conséquence 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'inflation

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

Risque de liquidité

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

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

Risques spécifiques liés aux opérations de développement

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

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

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.

Risque de contrepartie

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

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

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

Risques de taux

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

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

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où

ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par les fournisseurs d'informations extra financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières.

Risque en matière de durabilité

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

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

- Les risques de transition portant sur les évolutions et durcissements des réglementations en matière environnementale liées :
 - o aux consommations énergétiques (Dispositif Eco-Energie Tertiaire)
 - o aux émissions de gaz à effet de serre
 - o à la gestion des ressources et déchets
 - o à la préservation de la biodiversité (Zéro Artificialisation Nette – ZAN)
- Les risques physiques induits par le changement climatique (Aléas climatiques, catastrophiques, naturelles) ;
- Les risques de transition sur le plan social : dégradation des relations avec les parties prenantes (internes et/ou externes).

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

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 la SCI Aream Euro Hospitality 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 de capitaux 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 situé au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 584 572 813. Il accompagne ATREAM sur les contrôles périodiques depuis le 1^{er} janvier 2022.

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 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 opérationnelles.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de s'assurer de l'existence et de l'efficacité des contrôles de premier niveau en appliquant son propre plan de contrôle, et de vérifier que les procédures opérationnelles permettent à la société de gestion de respecter ses obligations.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés périodiquement par des audits externes, indépendants, menés par les commissaires aux comptes et dépositaires des fonds 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 adjoints (fonction support en charge de la direction des relation investisseurs, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable de la Conformité (RCCI), les Gérants.

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Au 31 décembre 2022, les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 46,42 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	46,42 ETP	5 301 204,32	244 250,00	5 545 454,32

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

Politique RSE Société de Gestion ATREAM

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Atream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de plus de 50 collaborateurs, Atream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Atream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Preuve de cet engagement, Atream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 visant en particulier à exclure de l'univers d'investissement des projets ne respectant pas les principales normes internationales en matière de respect de l'environnement et des principes de développement durable, la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), la Déclaration universelle des droits de l'homme ou encore la Convention des Nations Unies contre la corruption.

Atream est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021. Atream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles. Atream s'est ainsi engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. En 2023, Atream publie son premier rapport RSE – ESG et affiche ainsi ses ambitions pour 2023 – 2025 que ce soit à l'échelle de la société, des fonds et des actifs. Cet engagement se traduit dans tous les aspects de nos métiers et de nombreux leviers sont identifiés. Atream encourage ses parties prenantes à déployer de véritables actions en termes de bonnes pratiques dans le but de fournir à ses clients des solutions d'investissement à la fois performantes et transparentes.

Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration ;
- Identifier également les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage ou de nouveaux investisseurs ;
- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

Une analyse ESG de chaque investissement est ainsi menée. Cette analyse permet de définir une première notation interne et doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors du screening puis de façon plus détaillée lors de la due diligence. Ces grilles d'analyse se fixent sur :

- Des critères Environnementaux :
 - Performance énergétique ;
 - Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments ;
 - Gestion de l'eau ;
 - Gestion des déchets ;
 - Biodiversité.
- Des critères Sociaux :
 - Egalité Hommes / Femmes ;
 - Mobilités ;
 - Formation et accompagnement.
- Des critères de Gouvernance
 - Résilience au changement climatique ;
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
 - Labels et certifications.

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

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

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

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

Pour être considérée comme durable au sens de la Taxonomie européenne, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do Not Significant Harm »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

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

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

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

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ ou sociales

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCI ATREAM EURO HOSPITALITY Identifiant d'entité juridique : 848 420 774 RCS Paris

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● □ Oui	● ● ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : %	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 5 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %	☐ ayant un objectif social
	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation et d'un plan d'actions. La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommations d'énergie primaire toutes énergies tous usages ;
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques ;
- Consommation en eau ;
- Biodiversité ;
- Gestion des déchets ;

- Mobilité douce ;
- Sensibilisation des occupants ;
- Considération des usagers et amélioration continue de la performance environnementale et sociale.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

N/A

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

N/A

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

— — Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

— — Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée : N/A

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est engagée dans un processus de labellisation ISR. La société prend en considération les principales incidences négatives (PAI ; Principle Adverse Impact). Elles se définissent comme les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleurs performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Les PAI sont prises en considérations par le biais des mesures de durabilité.



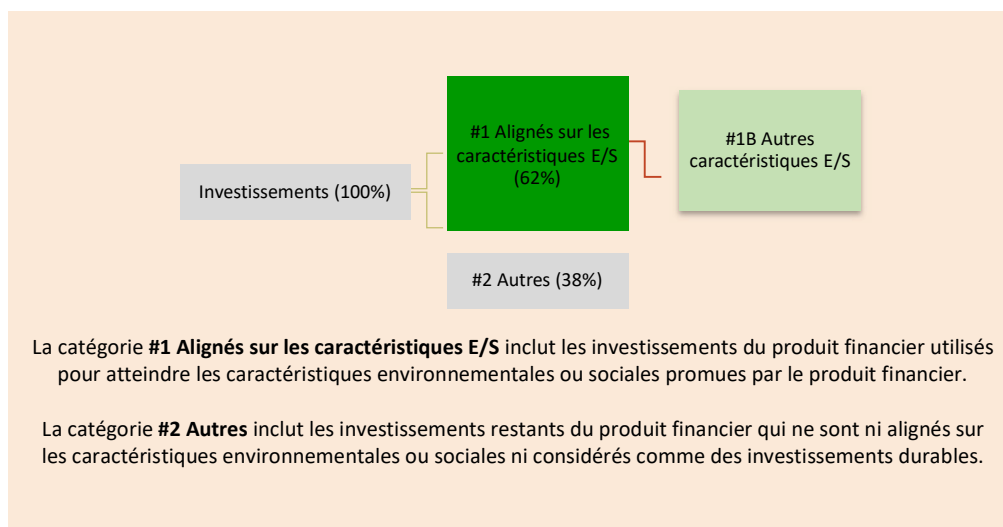
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
SCI Atream Garden Invest	Bureaux	5,06 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?



● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Bureaux



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?²

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire sont conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun

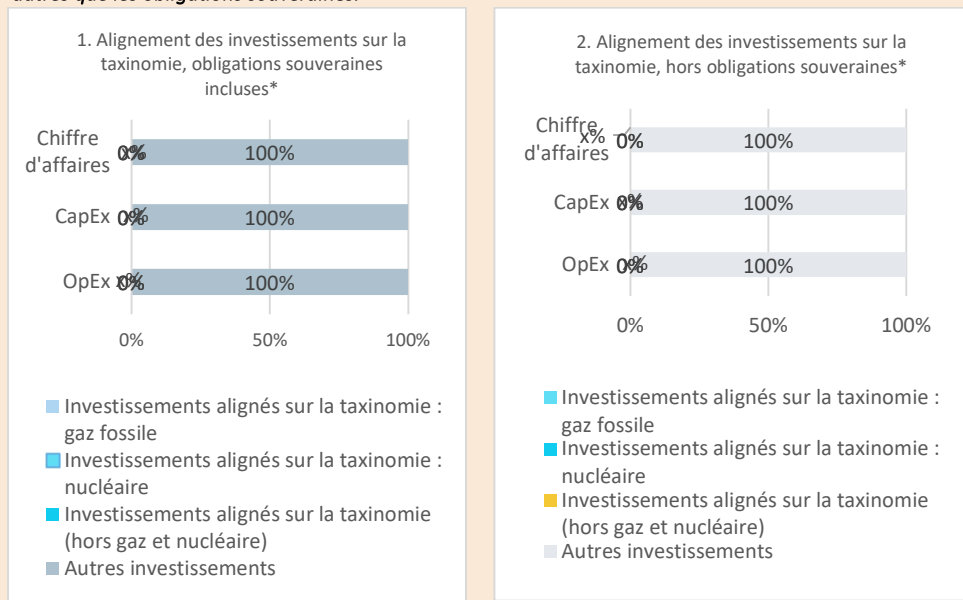
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

N/A

- Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A

objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

N/A



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

N/A



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCI, dont la finalité est l'investissement dans des véhicules éligibles en application du Document d'Information des Investisseurs de la SCI, l'acquisition d'actifs immobiliers, et la distribution de dividendes.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?



Les mesures suivantes ont été mises en place de la façon suivante :

- Signature chartes et avenants ;
- Mobilisation de l'asset manager ;
- Suivi par le biais de la labellisation ISR ;
- Suivi par le property manager.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

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

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

mazars

81, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à direction et conseil de surveillance
Siège social : 81, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM EURO HOSPITALITY
Société Civile Immobilière au capital de 14 797 000€
RCS Paris 848 420 774

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société ATREAM EURO HOSPITALITY,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ATREAM EURO HOSPITALITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

ATREAM EURO HOSPITALITY
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

1

Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « 1 – Immobilisation financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

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 de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-8 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

En outre :

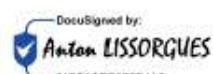
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 13 juin 2023

DocuSigned by:

310BACFD09C0D4AC...
Anton LISSORGUES
Associé

BILAN ACTIF

Actif (en €)	31/12/2022			31/12/2021	Variation
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations mises en équivalence					
Autres participations				16 047 159	-16 047 159
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	18 542 274	146 505	18 395 769		18 395 769
Prêts					
Autres immobilisations financières					
Total I	18 542 274	146 505	18 395 769	16 047 159	2 348 610
ACTIF CIRCULANT					
Créances d'exploitation					
Autres créances	2 312		2 312	484 593	-482 281
Disponibilités	12 045 888	-	12 045 888	4 378 613	7 667 275
Charges constatées d'avances	-	-	-	-	0
Total II	12 048 200	0	12 048 200	4 863 206	7 184 994
Comptes de régularisations	-	-	-	-	0
Autres charges à répartir	-	-	-	-	0
Total III	0	0	0	0	0
TOTAL	30 590 474	146 505	30 443 969	20 910 365	9 533 604

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital	14 797 000	10 855 800	3 941 200
Prime d'émission	15 389 364	11 136 414	4 252 950
Report à nouveau	-1 188 442	-1 281 582	93 140
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 316 261	93 140	1 223 121
Total I	30 314 183	20 803 772	9 510 411
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Total II	0	0	0
DETTES			
Dettes d'exploitation	122 311	104 952	17 359
Autres dettes	7475	1641,41	5833,59
Total III	129 786	106 593	23 193
TOTAL	30 443 969	20 910 365	9 533 604

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Produits d'exploitation	4 341	-	4 341
<i>Autres produits</i>	<i>4 341</i>	<i>-</i>	<i>4 341</i>
Charges d'exploitation	400 347	290 058	110 290
<i>Autres achats et charges externes</i>	<i>398 929</i>	<i>288 639</i>	<i>110 290</i>
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	<i>1 418</i>	<i>1 418</i>	<i>-</i>
Résultat d'exploitation (I)	- 396 006	- 290 058	- 105 949
Produits financiers	1 735 898	396 451	1 339 447
<i>Produits financiers de participations</i>	<i>959 328</i>	<i>188 716</i>	<i>770 612</i>
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	<i>2 329</i>	<i>-</i>	<i>2 329</i>
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>	<i>774 241</i>	<i>207 735</i>	<i>566 506</i>
Charges financières	23 631	13 254	10 377
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	<i>23 631</i>	<i>13 254</i>	<i>10 377</i>
Résultat financier (II)	1 712 267	383 198	1 329 069
Résultat courant avant impôts (I+II)	1 316 261	93 140	1 223 121
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	1 316 261	93 140	1 223 121

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital social de la Société

A fin 2022, le capital est composé de 49 020 parts D et de 246 920 parts C pour un total de 295 940 parts.

La SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a finalisé sa prise de participation dans la SCI Aream Garden Invest en mars 2022 pour un montant d'1 598 000 euros, portant l'engagement total dans cette SCI à 2 000 000 d'euros.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels.

A partir de janvier 2023, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a initié l'acquisition de l'usufruit temporaire des parts de la SCPI Aream Hôtels pour une limite maximum d'1,5 million d'euros sur l'année. Au cours du 1er trimestre 2023, la SCI détient l'usufruit de 567 parts pour un montant total de 144 k€ et une durée moyenne de 7 ans et demi.

Suite à l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY, par décision des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2023, la SCI a pu prendre une participation (98,6 %) pour un montant de 11 m€ dans la SAS LPM Invest, HoldCo détenant le fonds de commerce et le mur de l'hôtel Hameau des Baux, premier actif de la nouvelle marque imaginée par Beyond Places : Les Petites Maisons. Idéalement situé à quelques minutes du village mythique des Baux de Provence, l'hôtel dispose d'un domaine exceptionnel de 5 hectares planté d'oliviers. Avec 21 chambres et deux restaurants, le Hameau des Baux entre dans la catégorie des boutiques hôtels.

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de conflit et de difficulté à appréhender ses incidences et les perspectives.

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

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

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

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.

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.

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 31/12/2022, une dotation de dépréciation des éléments financiers de 23 631 euros et une reprise de 774 241 euros.

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 31/12/2022, 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 pour risques et charges

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.

COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN

ETAT DES IMMOBILISATIONS

En €	Au début d'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin d'exercice
Immobilisation incorporelles					
<i>frais de constitution</i>					
Immobilisations corporelles					
<i>Terrains</i>					
<i>Constructions</i>					
<i>Aménagements des constructions</i>					
<i>immobilisations en cours</i>					
Immobilisations financières	16 944 274	18 542 274	-	16 944 274	18 542 274
<i>Participations et autres titres de participation</i>	16 944 274			16 944 274	-
<i>Autres titres immobilisés</i>		18 542 274			18 542 274
<i>créances rattachées à des participations</i>					
TOTAUX	16 944 274	18 542 274	-	16 944 274	18 542 274

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

PROVISIONS POUR DEPRECIATION	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	897 116	23 631	-	774 241	-	146 506
<i>Participations et autres titres de participation</i>	897 116			-	897 116	-
<i>Autres immobilisations financières</i>		23 631		774 241	- 897 116	146 506
TOTAUX	897 116	23 631	-	774 241	-	146 506

Les provisions des participations ont été reclassées en tant qu'autres immobilisations financières.

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	168 096	81 806	2 982	246 920
Parts D "Distribution"	50.0000	49 020			49 020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2021	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	8 404 800	-	4 244 754	- 303 554	12 346 000
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	8 238 674	-	4 086 713	-	12 325 386
Prime d'émission- Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Commission souscription – Parts C	348 700	-	166 238	-	514 938
Commission souscription – Parts D	98 040	-	-	-	98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-	-	0
Report à nouveau	- 1 281 582	93 140	-	-	-1 188 442
Résultat de l'exercice 2021	93 140	- 93 140	-	-	0
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice 2022	-	-	1 316 261	-	1 316 261
TOTAUX	20 803 772	-	9 813 965	- 303 554	30 314 183

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>	2 312	-	2 312
<i>Débiteurs divers</i>	0	-	-
<i>Charges constatées d'avances</i>	-	-	-
TOTAUX	2 312	0	2 312

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				
Banque, solde créditeur	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Intérêts courus à payer	-	-	-	-
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs, factures non parvenues	122 311	122 311	-	-
Autres créiteurs d'exploitation	-	-	-	-
Autres dettes				
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Associés	7 475	7 475	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	-
TOTAUX	129 786	129 786	0	0

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

PRODUITS A RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivant de bilan	Montant
Disponibilités	2 329
Total	2 329

CHARGES A PAYER

	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 311
total	122 311

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2022.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 12 043 559 euros.

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

Parties liées

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Charges financières	Produits financiers
23 631	1 735 898

Engagement hors-bilan

Néant.

Honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 9 228 euros.

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

A- Renseignements détaillés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes
				brute	nette					
- Filiales détenues à plus de 50%										
- Participation détenues entre 10 et 50%										
- Center Parcs Eemhof	69 572 001	178 637	11,94	8 500 000	8 500 000			9 842 271	10 113 355	561 510
- Participations inférieures										
- SCPI Aream Hotels	205 592 800	23 592 459	2,62	5 042 274	4 919 400			12 493 889	10 473 581	236 131
- SCI les Arcs panorama Invest	50 400 000	14 219 655	4,76	3 000 000	3 000 000				3 318 744	166 500
- SCI Aream Garden Invest	3 950 000	35 083 283	5,06	2 000 000	1 976 369				303 283	38 987
B- Renseignements Globaux										
- Filiales non reprises en A										
- Participation non reprises en A										

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2022

SCI ARCS PANORAMA INVEST

Ensemble ARCS PANORAMA INVEST - En Euros	31/12/2022	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	117 700 000	95%
Parts et actions de sociétés	0	0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0%
Autres actifs détenus		
Créances associés	27 770	0%
Autres créances	0	0%
Disponibilités	6 539 111	5%
Comptes de régularisation actifs	2	0%
Retraitement frais d'emprunt	0	
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	124 266 883	100%
Emprunts bancaires	53 752 483	96%
Comptes courants d'associés	0	0%
Dettes d'exploitation	211 560	0%
Autres dettes ⁽¹⁾	845 994	2%
Produits constatés d'avance	1 027 173	
Retraitement capital souscrit non versé	0	0%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	55 837 209	98%
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	68 429 674,06	
Soit par part	108,62	

DE EEMHOF INVEST B.V

Bilan des sociétés - En Euros	GROUPE DE EEMHOF BV - 31 déc 2022
Actifs immobiliers	160 520 000
Immeubles et droits réels immobiliers	160 520 000
+/- valeur latente sur les actifs immobiliers	-
Investissement dans la filiale	-
Autres actifs détenus	
Créances	1 316 907
Charges payées d'avance	-
Comptes de régularisation actifs CCA	-
Disponibilités	5 044 122
TOTAL DES ACTIFS	166 881 030
Dettes financières	93 225 165
Instruments de couverture (JV)	-8 886 406
Comptes courants d'associés	-
Dettes d'exploitation	1 376 108
Autres dettes	-
Produits constatés d'avance	2 530 465
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF	88 245 333
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	78 635 697

SCI ATREAM GARDEN INVEST

En €	31/12/2022
Situation nette	77 179 192
VNC actif immobilier	- 152 869 033
Valeur actuelle immeuble	155 700 000
Retraitement lié au capital souscrit non versé	-
Annulation solde frais d'emprunt étalés	- 810 391
ANR SCI URBAN GARDEN (100%)	79 199 767
ANR SCI URBAN GARDEN (49%)	38 807 886
Situation nette Aream Garden Invest	39 033 283
Retraitement lié au capital souscrit non versé	-
Valeur brute des titres SCI Urban Garden	- 38 807 886
Retraitement lié au capital souscrit non versé	
ANR Immobilière SCI URBAN GARDEN (49%)	38 807 886
ANR ATREAM GARDEN INVEST	39 033 283
	-
ANR ATREAM GARDEN INVEST par part	98,82

SCPI ATREAM 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.



61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2022

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM EURO HOSPITALITY
Société Civile Immobilière au capital de 14 797 000€
RCS Paris 848 420 774

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société ATREAM EURO HOSPITALITY,

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

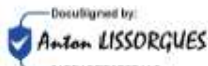
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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.612-5 du code de commerce.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 13 juin 2023

DocuSigned by:

310BACFD0C004AC...
Anton LISSORGUES
Associé

ATREAM EURO HOSPITALITY
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

1

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 29 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Pouvoir pour formalités.

PROJET DES TEXTES DES 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 2022, approuve lesdits rapports, les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice réalisé par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit la somme de 1 316 260,81 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 1 316 260,81 euros

Report à nouveau antérieur (débit) des parts C et D..... (1 188 441,86) euros

Bénéfice distribuable..... 127 818,95 euros

Dividende aux Associés Parts D : 21 078,60 euros

soit une distribution d'une somme de 0,43 euros par part D, étant précisé que la mise en paiement de cette distribution pourra intervenir dès ce jour, en numéraire.

Le solde correspondant au résultat capitalisé pour les parts C, sera affecté au poste « report à nouveau » des parts C qui ressortirait ainsi à : 106 740,35 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 des trois derniers exercices.

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.