

ATREAM EURO HOSPITALITY

Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS
848 420 774 RCS Paris

RAPPORT ANNUEL EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Atream

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 : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
503 740 433 RCS Paris

DocuSigned by:
Pascal Savary
94DA37D64F38403...

SOMMAIRE

- **Avant-propos**
 - Objectif de gestion
 - Stratégie d'investissement
 - Stratégie extra-financière

- **Chiffres clés au 31 décembre 2023**

- **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 2023
 - Valeur liquidative et performance
 - Endettement
 - Frais supportés par le support
 - Perspectives et enjeux 2024
 - 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 2023**

- **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	89-91 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 89-91 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

SGSS, 29, boulevard Haussmann- 75009 Paris

EXPERT CENTRAL

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 Cr de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt

Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la Société a été modifié par décisions des Associés en date du 31 janvier 2024, afin de prendre en compte la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852) et la classification de la Société en article 8.

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.

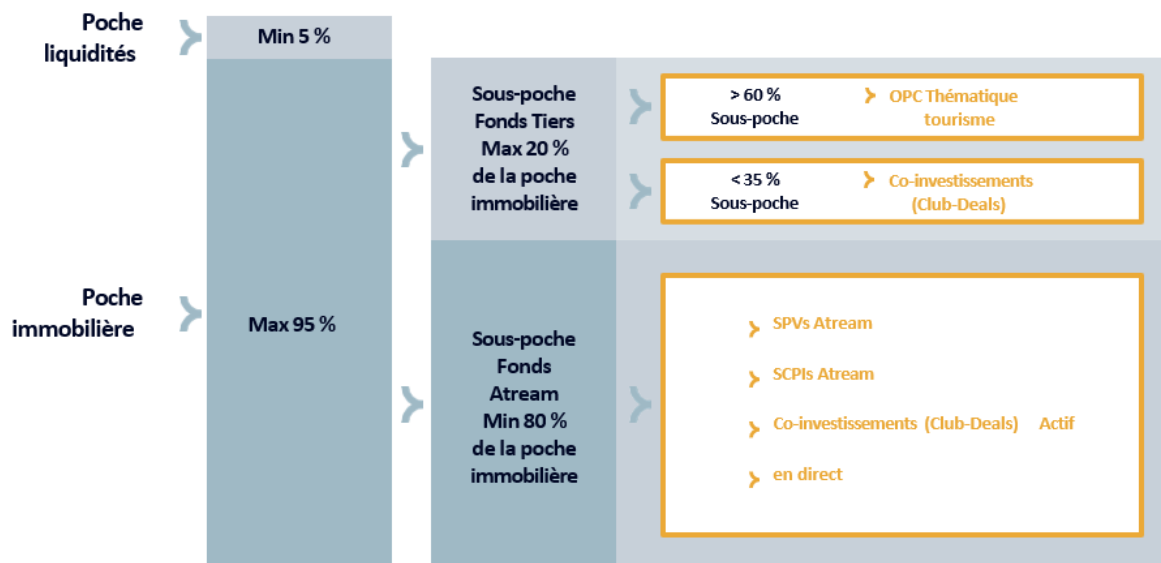
A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- 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 de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation et d'un plan d'actions.

Elle se classe article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). A ce titre, elle promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, et ce pour la totalité de ses investissements. Elle mesure l'atteinte effective de ces caractéristiques à l'aide d'indicateurs quantitatifs associés. Ces résultats seront divulgués, conformément aux exigences du Règlement, sur le site internet du produit ainsi que dans son rapport de gestion. Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera considérée comme pouvant avoir une communication centrale sur la prise en compte des critères extra-financiers. Lors de leur évaluation extra-financière, les actifs sont classés selon deux poches : la poche Best-in-Class, pour les actifs considérés comme performants sur les critères ESG et la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme moins performants sur les critères ESG, au regard de la grille de notation. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à : Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class ; Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou atteindre la note seuil au niveau du fonds.

La note seuil de la SCI AEH a été fixée à 59.8/100 pour une note initiale de 41.65/100.

La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

La Société souhaite contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique et à l'amélioration des enjeux sociaux, notamment en privilégiant le confort des usagers des actifs immobiliers, et en contribuant directement au dynamisme local et territorial. Ses principaux sous-objectifs sont de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, de garantir la sécurité et le bien-être de ses utilisateurs, d'accroître son impact positif sur le tissu territorial ainsi que d'optimiser la résilience du patrimoine dans un contexte de changement climatique et d'accompagner ses interlocuteurs dans la prise en compte des enjeux ESG à leur propre échelle.

La Société pourra engager des Capex le cas échéant.

En pratique, à l'échelle de actifs, ces objectifs et sous-objectifs se déclinent via les mesures suivantes :

Pilier Environnement :

- Réduction des consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- Réduction et maîtrise de la ressource en eau qui est un sujet particulièrement sensible dans les bâtiments à usage touristique ;
- Réduction et maîtrise de la production de déchets.

Pilier Social :

- Amélioration du confort et du bien-être des usagers par une offre de services diversifiée et en adéquation avec la grille d'évaluation ISR ;
- Prise en compte et amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- Recours et promotion des fournisseurs locaux ;
- Promotion de la mobilité douce.

Pilier Gouvernance :

- Engagement et sensibilisation des parties prenantes par le biais de clause ESG et d'organisation de Comités Verts ;
- Analyse et augmentation de la résilience des actifs face au dérèglement climatique ;
- Attestation des résultats de la stratégie par l'obtention d'une certification ou d'un label ESG reconnu.

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.

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2023

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	29 936 962,14 €	5 500 215,42 €	35 437 177,52 €
Valeur liquidative au 31/12/2023	111,63€	112,20 €	
Nombre de parts	268 190 parts	49 020 parts	317 210 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	40 713 parts	0 parts	40 713 parts
Nombre de parts retirée au cours de l'exercice	-19 443 parts	0 parts	-19 443 parts
Capital social	13 409 500,00 €	2 451 000,00 €	15 860 500,00 €
Capitalisation	27 593 946,26 €	5 000 040,00 €	32 593 986,26 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			90,75%
			31 486 845 €
Liquidités et autres actifs			9,25%
			3 210 159 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			32 890 479,92 €
Résultat			189 753,31 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	11,63%	12,20%	
3 mois (31/12/2023 - 30/09/2023)	-0,09%	-0,09%	
6 mois (31/12/2023 - 30/06/2023)	0,93%	0,54%	
1 an (31/12/2022 - 31/12/2023)	3,52%	3,12%	

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HÔTELIER

Malgré la multiplication des défis géopolitiques et économiques (guerres en Ukraine et au Proche-Orient, perturbation des flux commerciaux en Mer Rouge et incertitudes touchant l'économie chinoise), 2023 a vu l'activité touristique poursuivre sa reprise à la suite de la crise sanitaire. Tiré par un segment loisir ayant maintenu sa dynamique de croissance combiné à une clientèle MICE qui a recouvré 80 à 90 % du niveau pré-covid, l'industrie hôtelière a atteint de nouveaux records de performances commerciales (RevPar moyen à + 18 % vs. 2022 sur le continent), notamment liés à des prix moyens élevés.

L'année a également été marquée par la poursuite du relèvement des taux directeurs par la BCE, visant à maintenir l'inflation sous contrôle. Ce contexte économique défavorable à la valorisation des actifs n'a pas tourné à l'avantage des acquéreurs, les investisseurs ayant préféré attendre des conditions de prix plus acceptables pour céder. Aussi, la mise sur le marché massive d'actifs « *distressed* » qui pouvait être anticipée il y a plusieurs mois n'a pas eu lieu en 2023. Une baisse des transactions hôtelières a ainsi pu être observée pour une deuxième année consécutive en 2023. Notons que les perspectives hôtelières sont néanmoins encourageantes pour 2024, en lien avec un ralentissement de l'inflation toujours en cours, une stabilisation des taux directeurs (maintenus entre 4,00 % et 4,75 % depuis le 20 septembre 2023) et des craintes de récession atténuées.

Marché de l'investissement hôtelier dans les principaux marchés européens en 2023

A la suite d'un exercice 2022 durant lequel un léger retrait des transactions hôtelières avait pu être observé (-1 % vs 2021), le volume d'investissement hôtelier sur le continent a connu une diminution annuelle supplémentaire de l'ordre de -4 %, s'expliquant notamment par les raisons détaillées précédemment.

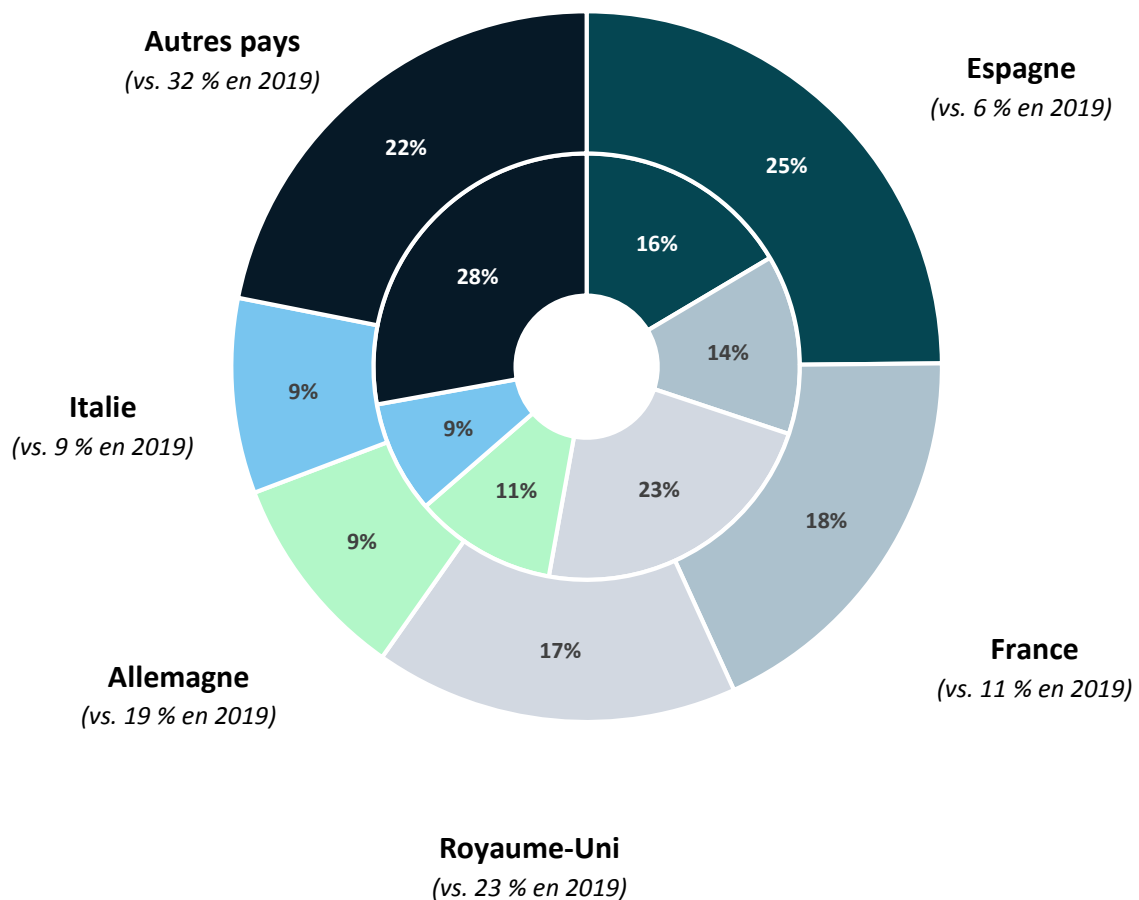
Les sociétés privées d'investissement en immobilier ainsi que les fonds de *Private Equity* ont réalisé pour près de la moitié (49 %) des investissements de l'exercice, suivis par les investisseurs institutionnels (42 %) dont le volume d'acquisition s'est réduit de 23 % par rapport à 2022. Aussi, les capitaux investis ont été très majoritairement apportés par des acteurs européens, bien que des acquisitions effectuées par des investisseurs basés au Moyen-Orient et en Amérique du Nord puissent être recensées.

En Europe, 78 % du volume d'investissement hôtelier était concentré dans cinq pays (Espagne, France, Royaume-Uni, Allemagne et Italie) :

- L'Espagne a été le principal marché pour l'investissement en Europe en 2023 avec 4,2 milliards d'euros de transactions, représentant un quart du volume échangé sur le continent. Cette performance (+44 % sur un an) a été permise par l'attrait auprès des investisseurs des métropoles de Madrid et Barcelone - ayant notamment vu les cessions majeures du Mandarin Oriental (120 #) et du SOFIA (465 #) - ainsi que des destinations loisirs des Canaries et Baléares à la suite de la crise sanitaire ;
- Avec 3,1 milliards d'euros d'investissement, la France occupe la deuxième place du classement, cumulant 18 % du volume échangé, en croissance de +26 % par rapport à 2022. Le pays a notamment pu s'appuyer sur les garanties offertes par la destination Paris (deuxième marché urbain le plus liquide après Londres) ainsi que par les sous-jacents touristiques forts du reste de son territoire. Notons les transactions importantes du Westin Paris Vendôme (428 #) et de l'Hôtel California (172 # pour 125 millions d'euros) respectivement achetés par Dubaï Holding et Tikehau Capital ;
- Le Royaume-Uni représente le troisième marché le plus dynamique du continent, avec 2,8 milliards d'euros de transactions soit 17 % du volume total. Bien qu'une baisse de 31% ait été observée entre 2022 et 2023 à l'échelle du pays, Londres maintient sa place de ville attirant le plus de capitaux avec 1,6 milliards d'euros investis. La capitale britannique a notamment vu s'échanger le portefeuille Hoxton (deux hôtels cumulant 430 # pour 249 millions d'euros) ainsi que les actifs Covent Garden Hôtel (58 # pour 61,8 millions d'euros) et Apex Hôtel London Wall (89 # pour 62,1 millions d'euros).

- L'Allemagne, où se sont investis pour environ 1,6 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2022) soit 9 % du volume total, a pu s'appuyer sur le dynamisme de ses métropoles ainsi que sur les changements d'habitudes de consommation touristique touchant actuellement le continent. Parmi les transactions illustrant ceci, citons l'acquisition d'un portefeuille de six actifs exploités par B&B (902 #) par Sofidy ainsi que la cession du Center Parcs Allgäu (750 des 1 000 cottages pour 250 millions d'euros) à TwentyTwo Real Estate ;
- En 2023, l'investissement hôtelier en Italie s'est maintenu en volume (1,5 milliards d'euros) et en part (9% du total européen) comparativement à 2022. Une des transactions majeures de l'exercice concernait le Six Senses de Rome (96 # pour 245 millions d'euros), acquis par Gruppo Statuto.

Part des investissements hôteliers en Europe en 2022 et 2023 (en volume de transactions)

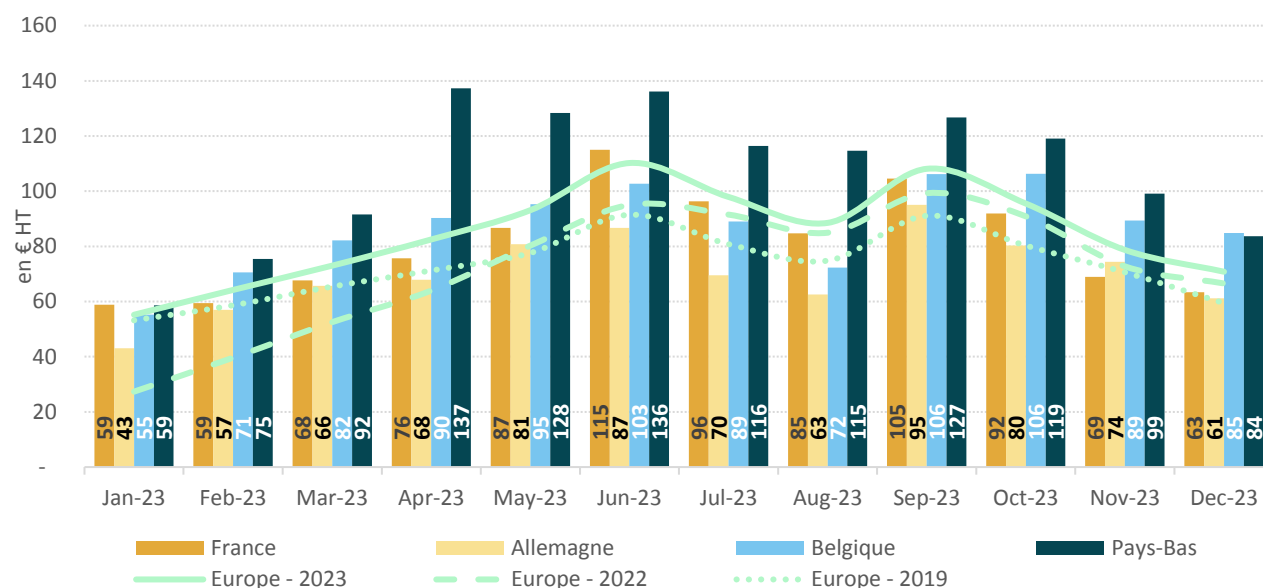


*Note : en l'absence de montant précisé, les montants des transactions indiquées sont restés confidentiels
 Source des données investissement : Real Capital Analytics, HVS et Cushman & Wakefield.*

Performances hôtelières 2023

Les performances européennes de 2023 ont été supérieures à celles de 2019 et 2022 (année impactée par la covid au 1^{er} trimestre), en faisant une nouvelle année de référence. Ainsi, le RevPar moyen en Europe s'élevait à 85 € en 2023 contre respectivement 72 € et 73 € en 2022 et 2019. Ces performances ont été permises par un prix moyen fort (lié à un contexte inflationniste et de croissance de la demande sur des périodes ciblées, à 123 € soit +10 % et +23 % par rapport à 2022 et 2019) et à une fréquentation ayant poursuivi sa reprise, en lien avec le retour plus marqué des clientèles extracontinentales et MICE. L'occupation moyenne annuelle demeure toutefois en retrait de -4 points par rapport à 2019 (+5 points par rapport à 2022).

Evolution des RevPar (€HT) mensuels en 2023



Source : données MKG Consulting, traitement Société de Gestion

Au premier trimestre (T1) 2023, les performances du secteur hôtelier ont dépassé celles de la période pré-covid. L'Europe enregistrait en effet un RevPar de 64 €⁽¹⁾ sur les trois premiers mois de l'année, en hausse de +9 % par rapport à la même période en 2019. Cette évolution est essentiellement portée par une hausse significative du prix moyen (+16 % vs. T1 2019), permettant de compenser le taux d'occupation encore en deçà des niveaux de 2019 (-4 points vs. T1 2019). A noter que les performances du premier trimestre 2023 sont supérieures de +61 % par rapport au premier trimestre 2022, fortement impacté par le variant Omicron.

Malgré un contexte instable ponctué par des mouvements de grève, la France a surperformé le T1 2019, notamment grâce à la clientèle loisir et les vacances d'hiver. Son RevPar atteignait 62 € au T1 2023, soit une augmentation de +16 % par rapport à la même période en 2019. Cela s'explique par une forte augmentation du prix moyen de +20 % et un taux d'occupation qui retrouve quasiment les valeurs de 2019 (-2 points).

La Belgique et les Pays-Bas ont retrouvé des performances équivalentes à celles du T1 2019 avec des RevPar respectifs de 69 € (soit +1 % vs. T1 2019) et 75 € (équivalent au T1 2019). Ces performances ont été permises par une forte augmentation du prix moyen (+16 % pour la Belgique, +15 % pour les Pays-Bas) compensant le retard d'occupation par rapport à 2019 (-9 points pour la Belgique, -10 points pour les Pays-Bas).

Seule l'Allemagne est restée à un niveau légèrement inférieur au premier trimestre 2019 avec un RevPar de 55 € (-8 % vs. T1 2019), l'augmentation du prix moyen de 8 % au T1 n'ayant pas été suffisante pour compenser le retard d'occupation de -10 points.

Les performances hôtelières européennes n'ont cessé de s'améliorer sur le premier semestre, tant au mois le mois que comparativement à l'avant-crise. La croissance du RevPar a été principalement portée par les prix moyens (PM) en croissance (+23 % en moyenne au 2^{ème} trimestre -T2- 2023 vs. 2019) s'expliquant par la reprise progressive du tourisme ainsi que par l'inflation et l'équilibre offre/demande⁽³⁾. On observe que l'écart par rapport à 2019 de la fréquentation se resserre (-3 points en moyenne au T2 2023 vs. 2019), en lien avec la reprise des flux internationaux, notamment en provenance d'Asie.

Cette dynamique a été entraînée dès le mois d'avril par les touristes reprenant leurs habitudes de voyage, et dès mai par le retour de l'événementiel (clientèle affaire), des clientèles loisirs et internationale. La tendance s'est poursuivie et intensifiée au mois de juin avec un RevPar européen en croissance de +18 % vs. mai 2023 et +21 % vs. juin 2019.

A l'instar des performances européennes, celles cumulées de l'Allemagne, la Belgique, la France et les Pays-Bas ont été en croissance par rapport à 2019. Au T2 2023, le RevPar moyen était supérieur de +16 % à celui de 2019. A titre de comparaison, le RevPar au T1 2023 par rapport à l'avant-crise était de +3 % seulement. Notons toutefois que l'occupation était toujours en retrait des niveaux de 2019 à la même période, de -4 points en moyenne au T2 2023.

La France se démarque par un RevPar moyen au T2 2023 de 92 € (+25 % vs. T2 2019) tiré par un prix moyen fort, notamment grâce au tourisme domestique important et à une forte hausse de la clientèle internationale. En avril, la clientèle américaine a permis +75 % de recettes par rapport à 2019⁽³⁾. En matière d'occupation, la France affichait un mois de mai 2023 à +1 point par rapport à 2019 et sur le trimestre un retard de -2 points (vs. T2 2019).

En juin 2023, l'Allemagne superforme également 2019 à hauteur de +25 % avec un RevPar à 87 €, notamment tiré par un prix moyen en forte hausse (+27 %) et une occupation de seulement -2 points par rapport à juin 2019. La reprise entamée en début de T2 (RevPar à +3 % vs. avril 2019) s'est confirmée, notamment tirée par le tourisme domestique.

La Belgique et les Pays-Bas affichaient au T2 2023 un RevPar moyen en croissance de +14 % (vs. T2 2019), atteignant respectivement 96 € et 134 €. Ces pays affichaient un retard moyen d'occupation par rapport au T2 2019 de -5 points, compensé par des prix moyens en nette hausse, de +22 % et +21 % respectivement.

Dans la continuité du T1 et du T2, une amélioration des performances hôtelières européennes a pu être observée au cours du troisième trimestre. La croissance du RevPar a été principalement portée par des prix moyens (PM) en hausse (+26 % en moyenne en juillet-août 2023 vs. 2019) qui s'explique par une reprise touristique de plus en plus marquée ainsi que par l'inflation. On observe que l'écart de la fréquentation par rapport à 2019 se resserre (-4 points en moyenne en juillet-août 2023 vs. 2019), lié à la reprise des flux internationaux notamment en provenance d'Asie. Les très fortes chaleurs et incendies dans les pays du Sud semblent avoir eu un impact limité sur les performances immédiates.

L'Europe a ainsi pu bénéficier d'une saison estivale aux performances dynamisées par l'importance des flux de la clientèle loisir internationale, notamment extracontinentale, historiquement présente sur la période et particulièrement contributrice à la croissance des prix moyens hôteliers.

En juillet et en août 2023, les performances cumulées de l'Allemagne, la Belgique, la France et les Pays-Bas présentaient un RevPar en croissance de +19 % par rapport à 2019 à la même période, notamment lié à une croissance dynamique du PM (+28 %). Néanmoins, la fréquentation demeurait toujours en deçà des niveaux observés avant la crise sanitaire (-5 points par rapport à 2019). Les mêmes phénomènes ont été observés à l'échelle du continent, dont le taux d'occupation moyen tendait toutefois à être légèrement plus proche des

niveaux antérieurs, s'expliquant notamment par la fréquentation soutenue des pays du littoral méditerranéen en juillet et en août.

Atteignant 91 €, le RevPar moyen français a connu en juillet et en août 2023 une hausse de +3 % en comparaison avec 2022 - année de référence - en lien avec un retour plus marqué de la clientèle internationale et notamment britannique. Cette dernière représentait plus de la moitié des 1,7 millions de nuitées hôtelières non-résidentes supplémentaires de la saison⁽⁴⁾. Le taux d'occupation moyen des deux mois observés (71 %) demeurait toutefois en deçà de 2022, compensé par une croissance de +5 % du PM (128 €).

La Belgique et les Pays-Bas présentaient des RevPar respectifs de 81 € et 116 € sur la période de juillet-août 2023, en croissance moyenne de +8 % et +18 % comparativement à la même période lors de l'exercice précédent. Les établissements des deux pays étudiés ont réalisé des hausses de PM très dynamiques (+30 % et +32 %), concomitantes à des évolutions opposées de leur taux d'occupation (-1 point en Belgique et +4 points aux Pays-Bas).

L'Allemagne a également observé sur les mois de juillet et d'août 2023 une hausse de son RevPar (66 €) par rapport à 2022, de l'ordre de +3 %. Celle-ci a été permise par une légère croissance du prix moyen (+2 %) et un taux d'occupation demeuré stable à 68 %. Précisons enfin que le pays a connu sur l'ensemble des mois du T1 et du T2 2023 des variations de RevPar supérieures à 10 % en comparaison avec 2022, en lien avec la prééminence de la clientèle affaire, traditionnellement moins présente sur la période estivale.

A l'échelle de l'Europe, le RevPar du mois de septembre se situait à +20 % vs. 2019 et à +9 % vs. 2022. Historiquement, septembre voit se superposer les clientèles loisir et affaire, permettant ainsi un RevPar moyen de 108 €, soutenu par un fort PM (138 €, +23 % vs. 2019) et une occupation de 78 % (vs. 81 % en 2019).

Les performances hôtelières européennes du 4^{ème} trimestre (T4) 2023 étaient supérieures de +6 % et +17 % en moyenne par rapport aux T4 2022 et 2019. Celles-ci s'appuient sur une croissance conjointe de l'occupation (+1 point) et du prix moyen (+5 %) par rapport au T4 2022. A noter que l'Europe accusait un retard d'occupation moyen de -3 points en comparaison avec le T4 2019 contre un prix moyen en hausse de +22 %, lié à l'inflation. Retenons aussi le retour soutenu de la clientèle asiatique⁽⁵⁾ sur le trimestre après une période d'absence prolongée et l'attrait générée par les marchés de Noël, notamment aux Pays-Bas, en Belgique, en Allemagne et en Autriche.

La France a bénéficié au mois d'octobre de la Coupe du Monde de Rugby, attirant sur le territoire près de 0,6 million voyageurs étrangers sur les 2,4 millions de spectateurs (+41 % par rapport à la CDM 2019)⁽⁶⁾. Un mois de décembre 2023 en léger repli a engendré sur le trimestre une occupation respectivement inférieure de -1 et -2 points à celles de 2022 et 2019. A l'inverse, les prix moyens sur le trimestre ont été en augmentation moyenne de +5 % (vs. 2022) et 26 % (vs. 2019), permettant d'afficher un RevPar de 75 €, soit +4 % par rapport à 2022 et +22 % par rapport à 2019.

Les Pays-Bas affichaient un RevPar moyen de 101 € au T4, en croissance d'environ +9 % par rapport à 2022 et 2019. Cette hausse a été permise par un rattrapage de l'occupation (+4 points vs. 2022), combiné à une hausse du prix moyen (+3 % vs. 2022 et +20 % vs. 2019).

L'Allemagne présentait un RevPar moyen trimestriel de 72 € s'appuyant sur des hausses combinées d'occupation (+3 points vs. 2022) et de prix moyen (+2 % vs. 2022), favorisées par les traditionnels marchés de Noël. Par rapport à 2019, l'occupation moyenne sur le trimestre était en retard de -6 points et le prix moyen en croissance de +14 %.

Le RevPar moyen trimestriel de la Belgique était de 93 € (+8 % vs. 2022 et +13 % vs. 2019), lié à une hausse de l'occupation de +1 point en comparaison à 2022 et à un prix moyen en croissance par rapport aux exercices

précédents (+6 % par rapport à 2022 et +30 % par rapport à 2019). L'écart de fréquentation par rapport aux niveaux pré-crise sanitaire (2019) était de -6 points.

En synthèse, les performances commerciales soutenues des établissements européens se sont poursuivies au T4 2023, participant à la hausse annuelle observée comparativement aux exercices 2022 et 2019. Il convient néanmoins de rappeler que ces évolutions se font dans un contexte inflationniste qui touche les coûts de personnel, de matières premières et d'énergie⁽⁷⁾. Une attention particulière devra ainsi être portée sur les marges, qui doivent être préservées pour la pérennité de l'activité hôtelière.

Sources : (1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs - (2) Organisation Mondiale du Tourisme - (3) Atout France : note de conjoncture mai 2023 - (4) INSEE : Saison touristique d'été 2023 - (5) données Atout France : +36 % de clientèle japonaise et +20 % de clientèle chinoise par rapport à 2022 - (6) données Sport & Tourismes reprises par Tourmag - (7) Alliance France Tourisme repris par Hospitality On.

Perspectives hôtelières 2024

Même s'il est peu probable que nous assistions à des croissances RevPar à deux chiffres comme en 2022 et 2023, les performances hôtelières devraient continuer de croître, soutenues par l'offre limitée et le désir continu de voyager, selon Cushman & Wakefield. Ces conséquences sont induites par une demande contrainte, une connectivité aérienne croissante et une reprise plus forte des marchés et destinations asiatiques, jusqu'à présent moins performants. Selon les prévisions de l'ONU Tourisme (anciennement OMT), le tourisme international devrait retrouver pleinement ses niveaux d'avant la pandémie en 2024. Les premières estimations font état d'une croissance de +2 % par rapport aux niveaux de 2019, sous réserve de l'évolution des risques économiques et géopolitiques existants.

En Europe, plusieurs événements, tels que l'Euro 2024 de l'UEFA en Allemagne (juin-juillet) et les Jeux olympiques de Paris 2024 (juillet-août), ainsi que les tournées des artistes internationaux (Coldplay, Taylor Swift), devraient stimuler les performances hôtelières, participant notamment à compenser le ralentissement estival observé dans les destinations urbaines.

Glossaire

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

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

Évènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2023, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de 2,4 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 32,9 M€ à la clôture et de d'investir sur deux nouveaux investissements :

- l'usufruit de parts Aream Hôtel pour 0,9 M€ ;
- l'acquisition murs et fonds de l'hôtel Hameau des Baux, représentant un volume d'investissement de 11,6 M€.

Le 5 avril 2023, les associés de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY ont acté, par décision unanime la modification des statuts et du document d'information investisseur afin de permettre au fonds d'investir sur des hôtels en murs et fonds.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques via :

- la SCPI Aream Hôtels (parts pleine propriété et usufruit)
- la SCI ARCS PANORAMA INVEST,
- la BV DE EEMHOF,
- la SAS LPM INVEST
- la SCI ATREAM GARDEN INVEST

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation	Cible
Poche Immobilière		31 486 845 €	90,75%	Max. 95% de l'Actif
Sous-Poche Fonds ATREAM		31 486 845 €	90,75%	Min. 80% de la poche immobilière
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	5 929 264,61	17,09%	
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs ATREAM	11 327 875,92	32,65%	
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	3 327 571,43	9,59%	
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	9 276 575,02	26,74%	
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	1 625 557,74	4,69%	
Liquidités et autres actifs		3 210 159 €	9,25%	Min. 5% de l'Actif
Liquidités	Liquidités	2 632 198 €	7,59%	
Autres actifs	Autres actifs	577 961 €	1,67%	
TOTAL		34 697 003 €	100,00%	

SCPI Atream Hôtels (labellisée ISR depuis novembre 2021)

Le nombre de part détenu à fin 2023 est de 5 466 parts en pleine propriété pour un montant total de 5.04m€ m€. Sur l'année 2023 la SCI Atream Euro Hospitality a acquis 3 199 parts de la SCPI Atream Hôtels en usufruit représentant 852 k€.

L'année 2023 s'est inscrite dans la continuité de l'année 2022, qui toutes deux ont été marquées par un contexte d'incertitude économique et géopolitique notamment liés aux conflits en cours en Ukraine et au Proche-Orient. La politique monétaire menée par les banques centrales s'est prolongée en 2023 avec des taux directeurs fixés entre 4,00% et 4,75% en septembre 2023, son plus haut niveau depuis plus d'une décennie (Sources : Banque de France). Le niveau d'inflation de ces derniers trimestres (+5,2% en 2022 et 4,9% en 2023) a eu pour conséquence une augmentation du prix moyen de +10%¹ en 2023 dans le secteur hôtelier. Cette hausse n'a pas eu d'impact sur les taux d'occupation des hôtels, s'établissant à 67 %¹ en moyenne sur 2023 ; soit une augmentation de +3 points¹ par rapport à l'année passée. Le modèle de la SCPI Atream Hôtels - avec une stratégie basée sur des investissements hôteliers en France et en Europe - a de nouveau prouvé sa résilience en comparaison à d'autres acteurs, permettant d'afficher un taux de distribution annuel en 2023 de 5,30%. Cette distribution se compose d'un résultat courant (5,04%) et d'une plus-value comptable liée à la cession d'un actif français (0,26%).

En dépit d'une collecte nette positive sur l'exercice 2023, la SCPI Atream Hôtel n'a pas identifié de nouvel actif relatif entrant dans la stratégie du fonds. Plusieurs projets sont à l'étude en Europe et en France et pourraient se concrétiser dans le courant de l'année 2024.

S'agissant des financements et refinancements :

En janvier 2023, l'actif d'Offenbach a été refinancé pour une durée de 5 ans à un taux de 4,40%.

En novembre 2023, la société de gestion a décidé de ne pas refinancer le prêt qui arrivait à échéance sur l'actif de Nuremberg car le contexte d'évolution des taux n'était pas favorable et relatif pour la SCPI. Un remboursement en fonds propres a ainsi été réalisé pour un montant de 11,75 millions d'euros.

La cession de l'actif de Niort a entraîné également le remboursement d'une partie de la dette qui été adossée, soit un montant de 3 millions d'euros.

Les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels ont permis de distribuer des revenus bruts aux associés à hauteur de 52,99 € par part.

Enfin, un montant total de 30,4 millions d'euros de souscriptions a été enregistré, diminué de 9,5 millions d'euros lié à des retraits de parts, portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 276,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Hôtel Martin's Klooster 4* (Belgique)



Note de conjoncture (février 2023) – Atout France

¹ Source : MKG Marketing, données annuelles YTD 2023 vs. 2022 en France.

SCI Arcs Panorama Invest (article 8 selon le règlement SFDR)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a souscrit 3 m€ 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.

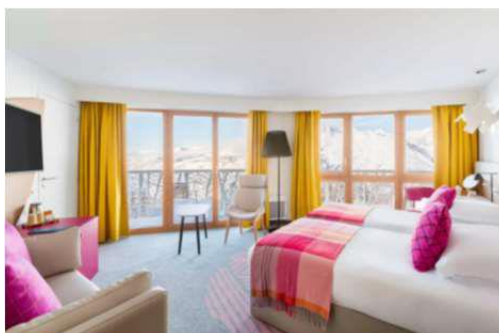
L'année 2023 se clôture avec un chiffre record et historique pour le groupe Club Med avec un chiffre d'affaires atteignant 2 Mds €, en hausse de +19% par rapport à 2022. Le résultat opérationnel est de 174 M€, soit + 64% vs 2022.

Dans la continuité du premier semestre 2023, l'année se termine avec une progression de l'activité sur le marché américain (+23%), sur le marché européen (+7%) mais surtout sur le marché asiatique avec +96% par rapport à 2022. Cette progression est notamment liée à l'activité en montagne du groupe, représentant 583 M€ de chiffre d'affaires (soit +33% vs 2022). En effet, le segment de la montagne a été particulièrement actif au S1 2023, mais aussi au S2 puisqu'il représente en 2023, 30% du volume d'affaires généré par le groupe avec 25 villages, dont 17 situés en Europe. La réouverture de Tignes et de Val d'Isère en France après plusieurs mois de travaux ainsi que deux villages au Japon à Kiroro renforcent le positionnement sur le marché premium de la montagne.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise établie par CBRE Hotels Valuation et retenu par la société de gestion est de 118 m€ HD soit une hausse de 300 k€ représentant 0,25%. Le ratio d'endettement bancaire s'élève ainsi à 45% à fin 2023.

La durée résiduelle du bail est de 7 ans fermes au 31 décembre 2023 et le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer sur la totalité de l'année. La participation a réalisé un taux de distribution de 5,9% sur l'année 2023, en ligne avec le business plan du pacte d'associé.

Club Med Les Arcs Panorama



De Eemhof BV (article 8 selon le règlement SFDR et labellisée dans le cadre de la labellisation de la SCPI Aream 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.

L'année 2023 a confirmé la reprise post-covid amorcée en 2022 : le taux d'occupation s'élève à 75%, en progression de +7 pts vs 2022. Cette augmentation s'explique d'une part l'absence de restrictions sanitaires sur

l'ensemble de l'exercice, tandis que le 1er trimestre 2022 était encore marqué par les restrictions liées au variant Omicron. Par ailleurs, la clientèle frontalière est peu à peu revenue au Center Parcs De Eemhof. Enfin, l'augmentation du prix moyen de +4% traduit non seulement le contexte inflationniste qui a impacté l'économie néerlandaise mais aussi les effets bénéfiques du programme de rénovation du parc, achevé fin 2021. La marge EBITDAR s'élève à 60%, en recul de -2 pts vs 2022 : cela s'explique principalement par la hausse des coûts de personnel.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise s'établit à 158 084 k€, soit une baisse de -1.5% par rapport au 31 décembre 2022. Cette baisse s'explique principalement par la décompression des taux d'actualisation de 20 points de base et de rendement de sortie de 15 pts, en lien avec la hausse des taux directeurs et avec le contexte inflationniste observé en Europe. Le ratio LTV au 31 décembre 2023 s'élève donc à 60%.

La durée résiduelle du bail est de 16 ans fermes au 31 décembre 2023 et le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer sur la totalité de l'année. La participation a réalisé un taux de distribution de 5,9% sur l'année 2023, en ligne avec le business plan du pacte d'associé.

Center Parcs De Eemhof – Pays-Bas



SCI Aream Garden Invest (article 8 selon la réglementation SFDR, labellisée ISR)

ATREAM EURO HOSPITALITY a investi 2,0 m€ dans la SCI Aream Garden Invest 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 Aream Garden Invest (détenant 49 % de la SCI Urban Garden Invest).

La SCI Aream 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.

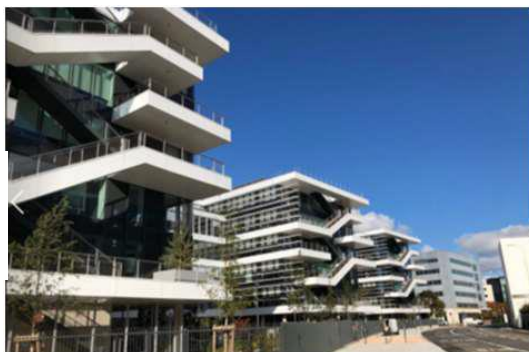
Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). 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 2023 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 139 m€ HD. Elle enregistre une variation de -10,73% par rapport au 31 décembre 2022, en lien avec la hausse des taux de financement observée depuis le milieu de l'année 2022 et l'éloignement des investisseurs de la classe d'actif bureaux. Néanmoins, la conviction d'Atream reste forte sur cet actif du fait de ses excellents fondamentaux : offre de service complète, référence en termes de consommation énergétique et positionnement dans un secteur reconnu de la métropole Lyonnaise.

La durée résiduelle du bail est de 5,3 ans fermes au 31 décembre 2023 et les preneurs se sont acquittés de 100% du loyer sur la totalité de l'année. La participation a réalisé un taux de distribution de 4,05% sur l'année 2023.

**Urban Garden –
Lyon Gerland**



SCI LPM Invest

À la suite de l'ouverture de la stratégie d'investissement à l'acquisition d'hôtels murs et fonds, la SCI a fait l'acquisition murs et fonds 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, cet hôtel est situé sur un domaine exceptionnel de 5 hectares planté d'oliviers et dispose : de 21 chambres, une piscine, deux restaurants, une salle de sport et d'un terrain de pétanque.

Un travail complet de rénovation a eu lieu afin de redonner vie à cet hôtel fermé depuis sa dernière année d'exploitation en 2019, avant sa réouverture le 7 juillet dernier 2023. Un second plan de travaux est prévu en 2024/2025 pour augmenter la capacité de l'hôtel de et créer de nouvelles expériences clients. Le permis de construire, déposé le 7 février 2024 et obtenu le 27 mai 2024 prévoit 13 chambres supplémentaires, qui seront opérationnelles en 2025.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise murs et fonds s'élève à 13,3 M€ HD.

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)	4 569 k€	0,00 k€	4 569 k€
Nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits)	40 713	0	40 713
Retraits de la période	-2 162 k€	0 k€	-2 162 k€
Nombre de retraits sur la période	-19 443	0	-19 443
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital social à fin d'exercice	13 409 k€	2 451 k€	15 861 k€
Prime d'émission à fin d'exercice	13 580 k€	2 451 k€	16 031 k€
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	268 190	49 020	317 210
Capitalisation totale à fin d'exercice	26 989 k€	4 902 k€	32 594 k€

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

Investissements de la période

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

- 3 198 parts dans la SCPI Aream Hôtels en démembrements pour 851 610 €
- 1 103 711 parts pour la SAS LPM INVEST pour 11 028 k€ de capital

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	3 000 000,00 €	30 000	630 000	4,76%	Participation
De Eemhof Invest B.V	8 500 000,00 €	6 375 000	53 385 001	11,94%	Participation
SCPI Aream Hôtels	5 042 520,00 €	5 466	277 138	1,97%	Participation
SCI Aream Garden invest	2 000 000,00 €	20 000	395 000	5,06%	Participation
SAS LPM INVEST	11 028 107,00 €	1 103 711	1 119 802	98,56%	Participation
SCPI Aream Hôtels - Parts en démembrement	851 610,00 €	3 145	277 138	1,13%	Parts en démembrements
Total	30 422 237,00 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 font apparaître un bénéfice comptable de 189 753,31€ contre un bénéfice comptable de 1 316 260,81 € au 31 décembre 2022.

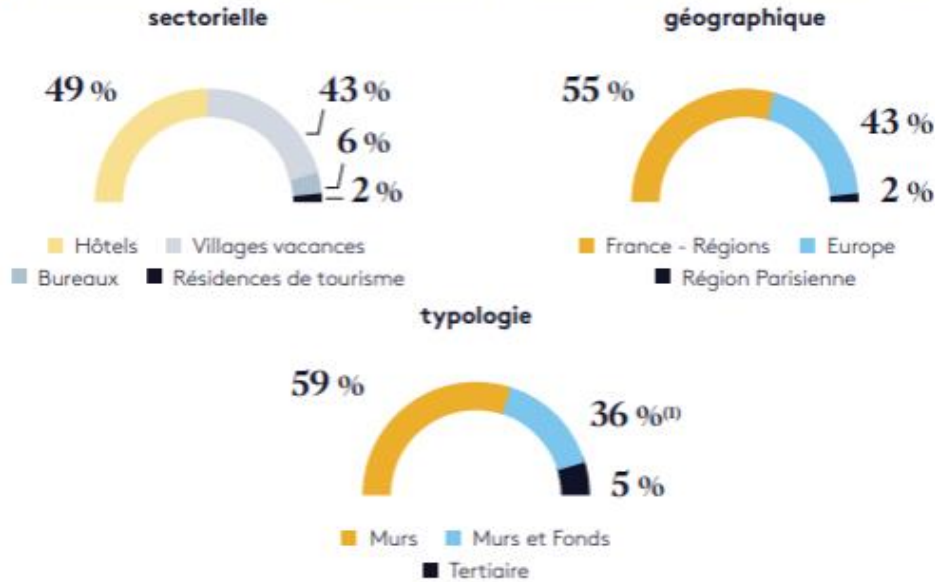
Compte de résultat (en €)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Produits d'exploitation	-	4 341	- 4 341
<i>Chiffre d'affaires</i>		-	-
<i>Autres produits</i>		4 341	- 4 341
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>		-	-
<i>Transfert de charges d'exploitation</i>		-	-
Charges d'exploitation	533 160	400 347	132 813
<i>Autres achats et charges externes</i>	500 488	398 929	101 559
<i>Dotations aux amortissements sur immobilisations</i>	31 255		31 255
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>		-	-
<i>Autres charges de gestion courantes</i>	1 418	1 418	- 0
Résultat d'exploitation (I)	- 533 160	- 396 006	- 137 154
Produits financiers	1 101 394	1 735 898	- 634 504
<i>Produits financiers de participations</i>	1 002 134	959 328	42 806
<i>Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé</i>	7 275		7 275
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	91 984	2 329	89 655
<i>Reprise de dépréciations et provisions</i>		774 241	- 774 241
Charges financières	378 480	23 631	354 849
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	378 480	23 631	354 849
<i>Intérêts et charges assimilées</i>		-	-
Résultat financier (II)	722 914	1 712 267	- 989 353
Résultat courant avant impôts (I+II)	189 754	1 316 261	- 1 126 507
Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles		-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	189 754	1 316 261	- 1 126 507

Ce bénéfice comptable est composé essentiellement des revenus des titres de participations.

Les charges correspondent principalement aux frais de gestion et de fonctionnement et aux dotations pour dépréciations des participations.

Allocation du portefeuille

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



Répartition de l'actif brut



Les liquidités représentent 8% de l'actif de la Société au 31 décembre 2023, permettant à la Société de respecter son ratio réglementaire de 5% minimum. De plus, la Société a vocation à être exposée à hauteur maximum de 95 % de l'actif en immobilier, détenu directement ou indirectement. Au 31 décembre 2023, la poche immobilière représente 92% de l'actif de la Société.

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 28 décembre 2023 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 28 décembre 2023 est détaillée ci-après :

	TOTAL		Quote-part Parts C 83,31% 84,48%		Quote-part Parts D 16,69% 15,52%	
	29/12/2022 publiée	28/12/2023 publiée	29/12/2022 publiée	28/12/2023 publiée	29/12/2022 publiée	28/12/2023 publiée
Immobilisations	18 542 274 €	30 421 237 €	15 447 929 €	25 700 221 €	3 094 591 €	4 721 770 €
(+) Écart de réévaluation	1 087 615 €	841 047 €	905 896 €	710 509 €	181 473 €	130 538 €
= Actif immobilisé	19 629 888 €	31 263 038 €	16 353 825 €	26 410 730 €	3 276 063 €	4 852 308 €
Créances d'exploitation	48 179 €	241 724 €	40 138 €	204 206 €	8 041 €	37 518 €
(+) Créances diverses	- €	560 044 €	- €	473 120 €	- €	86 924 €
(+) Disponibilités	12 043 559 €	2 632 198 €	10 033 591 €	2 223 657 €	2 009 969 €	408 541 €
= Actif circulant	12 091 738 €	3 433 966 €	10 073 729 €	2 900 983 €	2 018 009 €	532 983 €
Dettes financières	- €	23 793 €	- €	20 099 €	- €	3 694 €
(+) Dettes d'exploitation	- €	152 136 €	- €	128 524 €	- €	23 612 €
(+) Dettes diverses	- 129 760 €	- 105 359 €	- 108 104 €	- 89 006 €	- 21 656 €	- 16 353 €
= DETTES	- 129 760 €	- 281 288 €	- 108 104 €	- 237 629 €	- 21 656 €	- 43 659 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	65 000 €	- 554 973 €	54 152 €	- 468 836 €	- 10 848 €	- 86 137 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	302 527 €	1 576 435 €	252 038 €	1 331 758 €	50 489 €	244 677 €
ACTIF NET	31 959 393,09 €	35 437 177,52 €	26 625 639 €	29 937 005 €	5 333 754 €	5 500 172,65 €
Valeur liquidative finale			107,83 €	111,63 €	108,81 €	112,20 €

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 28 décembre 2023, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 111,63 € pour les parts C et 112,20 € pour les parts D.

Inventaire de l'actif au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, 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	223 806,76	31 486 844,73	1 065 607,73	90,75%
SCPI Atream Hôtels	5 466	5 042 520,00	4 919 400,00	61 820,46	4 981 220,46	-61 299,54	14,36%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	3 103 936,34	0,00	3 327 571,43	327 571,43	9,59%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	9 498 000,39	0,00	9 276 575,02	776 575,02	26,74%
Urban Garden	20 000	2 000 000,00	1 968 137,42	33 596,93	1 625 557,74	-374 442,26	4,69%
SCPI Atream Hôtels - démembrement	usufruit de 3198 parts	851 610,00	819 654,78	128 389,37	948 044,15	96 434,15	2,73%
LPM Invest	1 103 711	11 027 107,00	11 327 875,92		11 327 875,92	300 768,92	32,65%
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	0,00	3 210 158,70	0,00	9,25%
Liquidités		2 632 198,06	2 632 198,06	0,00	2 632 198,06	0,00	7,59%
Autres actifs		577 960,64	577 960,64	0,00	577 960,64	0,00	1,67%
Total Actif Brut au 31/12/2023					34 697 003,42		
Total Dettes					175 929,52		
Total Actif Net au 31/12/2023					34 521 073,90		
Ajustement pour risque d'exigibilité					- €		
Ajustement pour différence d'estimation					- 554 972,81 €		
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie					- 1 471 076,42 €		
ACTIF NET					35 437 177,52 €		

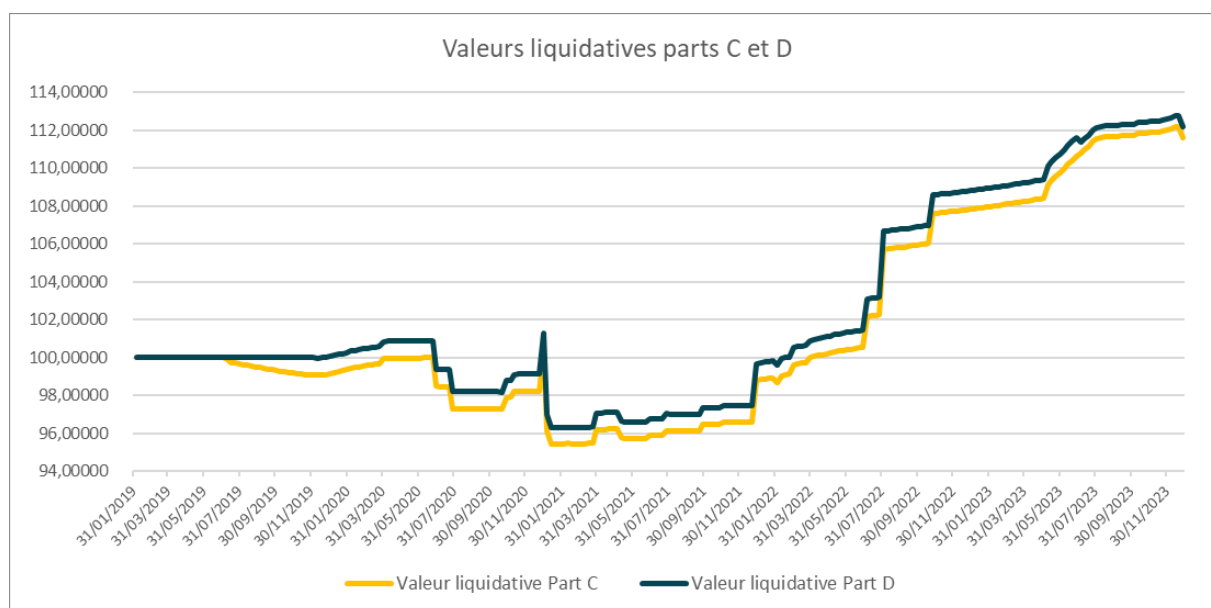
Performance au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative de ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 111,63 € (Parts C) et 112,20 € (Parts D), en progression respectivement de +3,52 % et +3,12 % sur l'année écoulée (VL du 29/12/2022).

Performance Parts C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
11,63%	-0,09%	0,93%	3,52%

Performance Parts D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
12,20%	-0,09%	0,54%	3,12%

Valeurs liquidatives parts C et D



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

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

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

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible :

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

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 2023, 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 2023 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement	Pourcentage de détention	Montant de l'engagement
SCPI Aream Hôtels	21,83%	261 431 312 €	5 042 500 €
SCI Arcs Panorama Invest	45,15%	118 000 000 €	3 000 000 €
De Eemhof Invest BV	56,63%	158 084 000 €	8 500 000 €
Garden Invest	56,74%	68 110 000 €	2 000 000 €
LPM Invest	9,87%	11 189 017 €	11 567 107 €
Liquidités du fonds (au delà de la poche de liquidité)			897 348 €
Ratio d'endettement consolidé	32,28%		29 456 607,14 €

(*) Ratios d'endettement des participations calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2023.

Le ratio d'endettement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est de 32,28% au 31 décembre 2023 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	<p><u>Sous Poche Fonds ATREAM</u> : 0,95% HT maximum de la valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative ;</p> <p><u>Poche de Liquidités</u> : 1,05% de la valeur des actifs</p> <p><u>Sous – Poche Fonds Tiers</u> : 1,10% de la Valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative</p> <p><u>Immeuble en Direct</u> : 1,50% de la valeur des Actifs Immobiliers hors droits hors taxes</p>
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

Frais de gestion et commissions d'investissements du support

Sur l'exercice 2023, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2022	2023
Actif net moyen sur la période	26 641 913,06 €	34 340 700,09 €
Frais de fonctionnement directs et indirects (1)	2,29%	2,44%
dont frais de gestion directs et indirects (Atream) (1)	1,76%	1,76%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects (1)	0,12%	0,05%
Frais de constitution (1)	0,00%	0,00%

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	2022	2023
Commission de Gestion	467 704,86	605 210,45
<i>Directe</i>	<i>300 086,04</i>	<i>388 219,61</i>
<i>Indirecte</i>	<i>167 618,82</i>	<i>216 990,84</i>
Commission d'investissement et d'arbitrage	-	127 062,53
<i>Directe</i>	-	-
<i>Indirecte</i>	-	<i>127 062,53</i>
Commission de souscription (*)	-	-
<i>Directe</i>	-	-
<i>Indirecte</i>	-	-
Total	467 704,86	732 272,98

(*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

L'année 2024 devrait tenir toutes ses promesses. En effet, le mois de janvier était déjà marqué par une augmentation des recettes touristiques internationales en France d'environ +8 %⁽¹⁾ par rapport à 2023. Aussi, les arrivées aériennes prévues sur la période courant de février à juillet sont en augmentation de +6 %⁽¹⁾ comparativement à l'année dernière, notamment dynamisées par le retour accentué des clientèles asiatiques. Le territoire devrait également bénéficier de la fidélité historique de sa clientèle domestique⁽²⁾.

De plus, les événements sportifs prenant place en 2024 (Jeux Olympiques et Paralympiques en France et l'UEFA EURO 24 en Allemagne) participeront à placer l'Europe en tête des destinations touristiques pour cette année.

Enfin, l'économie européenne devrait bénéficier d'un peu d'air du fait d'une baisse attendue des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne sur l'année 2024.

Dans ce contexte, le rendement immobilier des actifs de la société devrait maintenir ses bonnes performances de l'année 2023, voir même être amélioré du fait des indexations importantes sur les loyers. De plus, une politique monétaire plus accommodante pourrait avoir un impact positif sur les valorisations d'actifs immobiliers en 2024.

Les enjeux pour l'année 2024 sont les suivants :

- Assurer une gestion efficace du parc immobilier existant afin de garantir la durabilité du rendement actuel et de préserver la valeur des actifs ;
- Obtenir le permis de construire purgé de tout recours pour le Hameau des Baux. Cet enjeu est crucial en raison de l'impact significatif de l'augmentation de la capacité de l'hôtel sur sa valeur ;
- La saison estivale 2024 du Hameau des Baux sera déterminante pour valider les attentes en matière d'exploitation et d'expérience client.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Suite à l'obtention du label ISR par la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY, les associés de la Société ont approuvé le 31 janvier 2024 par décision unanime une modification du Document d'Information Investisseur (DII) afin de prendre en compte la réglementation SFDR (règlement 2019/2088), la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852) et la classification de la Société en article 8 dans les objectifs de gestion du fonds.

Aux termes des décisions de la gérance en date du 22 mars 2024, il a été décidé de transférer le siège social de la Société au 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris et ce, à compter du 28 mars 2024.

⁽¹⁾MKG Consulting ⁽²⁾Alliance France Tourisme

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 de l'exercice.

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>recues</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non régérées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	3	X				1		X					
Montant total des factures concernées TTC	10 696	6 240				6 240							
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	2%	1%	-	-	-	1%	X						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	X												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	Néant						Néant						
Montant total des factures exclues TTC	Néant						Néant						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

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

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

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support 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 Atream 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). Un nouveau RCCI a rejoint ATREAM le 3 juillet 2023.

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 périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion s'est engagé à respecter le code de déontologie d'Atream et celui de 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. Celle-ci s'applique à l'ensemble des collaborateurs.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet d'Atream.

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Au 31 décembre 2023, les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49,08 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	49,08 ETP	5 298 233,08	356 200,00	5 684 433,08

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 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.

Atream a réalisé son premier bilan carbone en 2023 à l'échelle de la société et de ses actifs sous gestion, lui permettant de quantifier ses émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre. Ce bilan carbone a permis de poursuivre la démarche de décarbonation des activités d'Atream et plus spécifiquement de conformer les actifs sous gestion, au Décret Tertiaire et de suivre l'alignement avec les Accords de Paris.

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021, Atream a complété son premier rapport volontaire en 2023. Atream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles.

L'année 2023 marque également la publication du premier rapport RSE-ESG d'Atream, accompagnée de son glossaire (disponible sur le site internet d'Atream, rubrique RSE/ESG), qui présente les ambitions d'Atream en matière de développement durable pour les années à venir.

L'engagement RSE d'Atream se traduit en outre par la mise à jour de sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, intégrant notamment la notion de préservation de la biodiversité, la notion de changement climatique ainsi qu'une liste plus étendue d'exclusions. Elle renforce sa position d'acteur de l'immobilier responsable et répond aux exigences toujours plus fortes de ses investisseurs et à celles de ses autres parties prenantes. Il en découle une sélectivité accrue de ses investissements via une intégration de l'ESG à tous les niveaux de la chaîne de valeur. La nouvelle Charte d'investissement responsable fait écho à la Loi Energie Climat (loi LEC 29).

Déclaration à propos des principales incidences négatives (PAI) :

- Atream reporte sur les principales incidences négatives de ses fonds sous gestion conformément (PAI : Principal Adverse Impacts). Les PAI pour l'immobilier comprennent 2 indicateurs obligatoires :
 - Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
 - Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique.
- Les optionnels (dont un obligatoire) :

- Intensité de consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus ;
- Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3) ;
- Production de déchets d'exploitation ;
- Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes ;
- Artificialisation des sols.

Les principaux objectifs de la stratégie ESG d'Atream se déclinent de la manière suivante :

- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec les exigences croissantes de ses parties prenantes et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs de l'immobilier et du Private Equity ;
- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques de durabilité liés à chaque projet (risque opérationnel, réputationnel...) qui à terme pourraient se muter en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise à encourager nos partenaires quant à la prise en compte des critères ESG et à collaborer de manière transverse afin d'identifier les axes d'amélioration ;
- Identifier les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance ou ayant le meilleur potentiel d'amélioration sur ces axes, en leur apportant des capitaux afin de créer un cercle vertueux d'investissements.

Une analyse ESG de chaque investissement est systématiquement menée et permet de définir une notation interne. Elle 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 de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

Les grilles d'analyse ESG sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G :

- Des critères Environnementaux :
 - Performance énergétique ;
 - Emissions de gaz à effet de serre (GES) ;
 - Gestion de l'eau ;
 - Gestion des déchets ;
 - Economie circulaire ;
 - Biodiversité.
- Des critères Sociaux :
 - Diversité et Transparence ;
 - Santé et confort des occupants ;
 - Mobilité ;
 - Formation et accompagnement.
- Des critères de Gouvernance
 - Résilience au changement climatique et à la biodiversité ;
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
 - Sensibilisation des occupants ;
 - Labels et certifications.

Stratégie ISR

La labellisation ISR immobilier de la SCI Atream Euro Hospitality a démarré courant 2022 pour aboutir à une labellisation en novembre 2023. 4 autres fonds gérés par Atream ont été audités et ont obtenus le Label ISR Immobilier sur la période 2021-2023.

Cette approche vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via la mise en place d'outils de suivi des consommations et d'un plan d'action adapté aux actifs s'appuyant sur l'état des lieux initial à l'échelle du portefeuille.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé et le confort des occupants, la résilience au changement climatique, la considération de l'ensemble des parties prenantes.

Cette démarche est construite autour d'une stratégie ISR incluant des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, qui anticipe notamment les évolutions réglementaires nationales et européennes en termes de finance responsable (Taxonomie, Sustainable Financial Disclosure Regulation, Décret Tertiaire...). Elle répond également à une évolution des attentes des investisseurs analysant davantage leurs décisions d'investissement à l'aune de critères extra-financiers. Enfin, elle s'inscrit en cohérence avec l'orientation du secteur de l'hôtellerie vers un tourisme plus durable, impulsée par les nouvelles attentes des clients et des salariés.

La SCI Aream Euro Hospitality, gérée par la Société Aream, a pour vocation de constituer et de gérer un portefeuille immobilier axé principalement sur des actifs hôteliers. Toutefois, la SCI Aream Euro Hospitality n'exclut pas la possibilité d'investir dans d'autres types d'actifs. A ce jour, le fonds est composé de plusieurs participations dans des actifs en exploitation, situés en France et aux Pays-Bas.

La SCI vise des objectifs ESG multithématiques, lui permettant de montrer sa contribution substantielle en particulier vis-à-vis des objectifs climatiques et sociaux. Elle entend également valoriser l'ancrage territorial de ses actifs immobiliers, menant plusieurs actions avec des acteurs du territoire. L'approche de la SCI se veut ainsi holistique, traitant de manière pragmatique tous les grands enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernances aujourd'hui incontournables dans le secteur immobilier.

En pratique, à l'échelle de actifs, les objectifs et sous-objectifs ISR se déclinent via les mesures suivantes :

Pilier Environnement :

- Réduction des consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
 - Suivi, réduction et maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments hôteliers/touristiques (kWhEF/m².an)
 - Suivi, réduction et maîtrise des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments hôteliers/touristiques (kgCO₂eq/m².an)
- Réduction et de maîtrise de la ressource en eau qui est un sujet particulièrement sensible dans les bâtiments à usage touristique ;
 - Suivi, réduction et maîtrise des consommations d'eau des bâtiments hôteliers/touristiques (m³/m².an)
- Réduction et de maîtrise de la production de déchets.

Pilier Social :

- Amélioration du confort et du bien-être des usagers par une offre de services diversifiée et en adéquation avec la grille d'évaluation ISR ;
 - Maximisation du bien-être et du confort des occupants par le biais d'une offre de services dédiées sur site (nombre de services proposés)
- Prise en compte et d'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- Recours et de promotion des fournisseurs locaux ;
- Promotion de la mobilité douce.

Pilier Gouvernance :

- Embarquement et de sensibilisation des parties prenantes par le biais de clause ESG et d'organisation de Comités Verts ;
 - Sensibilisation et embarquement des parties prenantes dans la démarche responsable menée par le fonds

- Sensibilisation des usagers dont le personnel des bâtiments (nombre d'actions de sensibilisation)
- Insertion de clauses ESG auprès des prestataires (pourcentage de prestataires engagés)
- Analyse et d'augmentation de la résilience des actifs face au dérèglement climatique ;
- Attestation des résultats de la stratégie par l'obtention d'une certification ou d'un label ESG reconnu.

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.

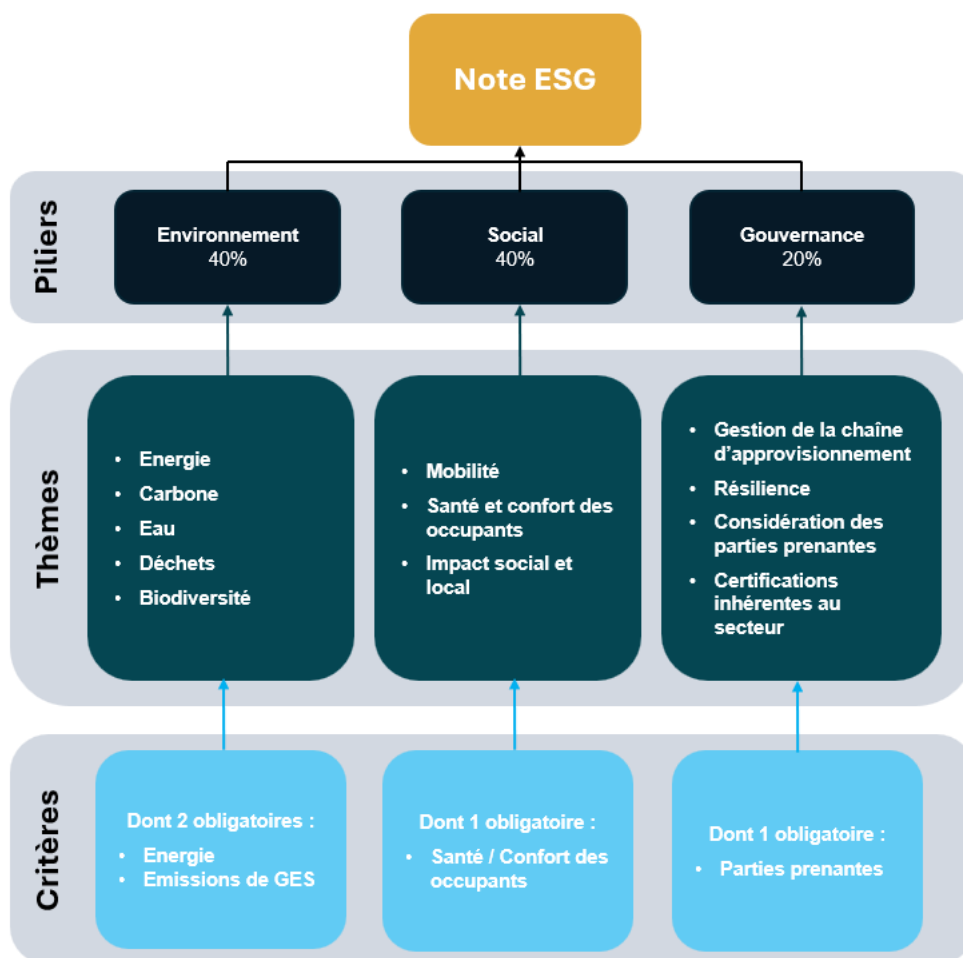
La SCI AEH est déclarée article 8 au sens du Règlement 2019/2088, dit Règlement SFDR, c'est-à-dire qu'elle a vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales. Dans ce cadre, elle s'engage également à prendre en compte les principales incidences négatives de l'activité immobilière sur les facteurs de durabilité. Par ailleurs, la SCI AEH présentait une proportion minimale d'investissements durables de 37%, d'un point de vue environnemental selon le règlement Taxonomie.

Ce rapport a pour objectif de rendre compte de la performance de la SCI AEH sur l'exercice 2023, tant sur les indicateurs d'impact définis dans la démarche de labellisation ISR, que dans la promotion des caractéristiques environnementales et sociales au sens du Règlement SFDR.

Pilotage et méthodologies de suivi des performances extra-financières de la SI Aream Euro Hospitality

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Aream et par le cabinet de conseil Wild Trees. Cette grille comprend 34 critères quantifiables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Cette dernière a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SCI Aream Euro Hospitality.

La note seuil du fonds a été établie à 59,8/100.



A noter que chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de la transition écologique (ADEME) ou des bureaux d'études tels que Carbon4) ;
- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;
- Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCI Aream Euro Hospitality est suivi et mise à jour annuellement par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en octobre 2023. Ils sont revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCI Aream Euro Hospitality.

A partir de cette méthodologie, la note ISR initiale de la SCI Aream Euro Hospitality était de 41,6/100. Cette notation a été établie en 2023, sur les données 2022.

La notation reportée 2024, sur données 2023 est de 48,2/100.

A date, la politique d'investissement et de gestion de la SCI Aream Euro Hospitality s'inscrit dans une logique dite « Best-in-Progress », i.e. visant des actifs avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

S'agissant des fonds de fonds, le référentiel du label ISR fixe comme condition d'éligibilité à l'obtention du label, un investissement minimal de 90% dans des fonds ayant le label ISR.

Par conséquent, en raison de la préalable labellisation ISR de la SCPI Atream Hôtels et de la SCI Atream Garden Invest, le présent rapport intègre uniquement les 3 participations dans les fonds qui n'étaient pas encore labellisés.

Le détail de la notation ISR de la SCPI Atream Hôtels est disponible dans le rapport annuel et publié sur le site internet d'Atream.

Le détail de la notation ISR de la SCI Atream Garden Invest est disponible sur demande.

La note ISR de la SCPI Atream Hôtels pour l'année 2023 est de 41/100 (40,1 sur le pilier Environnement, 40,6 sur le pilier Social et 44,4 sur le pilier Gouvernance) contre une note de 33/100 en 2022, soit une progression de 8 points par rapport à 2022 et de 25 points par rapport à la notation initiale.

La pondération des piliers est de 55% sur le E, 25% sur le S et 20% sur le G.

Enfin, la note seuil est établie à 59,8/100.

La note ISR initiale de la SCI Atream Garden Invest pour l'année 2022 reportée en 2023 était de 66,1/100.

La note de l'année 2023 reportée en 2024 est de 70,75/100 (70,5 sur le pilier Environnement, 71 sur le pilier Social et 71 sur le pilier Gouvernance)

La pondération des piliers est de 50% sur le E, 30% sur le S et 20% sur le G.

Enfin, la note seuil est établie à 55,2/100.

Suivi des 8 indicateurs de performances extra-financières

	Indicateurs	Données 2024	Données 2023	Comparables
1	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	203 kWhEF/m².an <i>100% données réelles sur le Hameau des Baux et le Center Parcs de Eemhof</i> 50% de données estimées sur le Club Med Arcs Panorama	247 kWhEF/m².an <i>100% données réelles sur le Club Med Arcs Panorama et le Center Parcs de Eemhof</i> 92% données estimées sur le Hameau des Baux	Moyenne Deepki 2023 Hôtellerie Europe : 211 kWhEF/m ² .an
2	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	30 kgCO₂eq/m² <i>Données estimées / réelles : voir ci-dessus</i>	40 kgCO₂eq/m² <i>Données estimées / réelles : voir ci-dessus</i>	Moyenne Deepki 2023 Hôtellerie Europe : 39,2 kgCO ₂ /m ² .an
3	Consommations d'eau moyennes en m³/m²	1,66 m³/m².an <i>Données estimées / réelles : voir ci-dessus</i>	1,32 m³/m².an <i>Moyenne des consommations du Center Parcs De Eemhof et du Club Med Arcs Panorama</i>	Baromètre OID 2023 Hôtellerie France : 1,36 m ³ /m ² .an

4	<u>Nombre moyen de services divers² proposés sur site</u> <i>Indicateur de surperformance</i>	11	11	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 3,4
5	Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site³	1	1	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 0,21
6	<u>Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux⁴</u> <i>Indicateur de surperformance</i>	6	7	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 0,26

7	Part de prestataires engagés par des clauses ESG	100 %	100 %	Tendance observée en interne, sur les fonds labellisés ISR : >50 %
8	Part d'actifs certifiés⁵	53 %	46 %	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 29%

² Les services divers comprennent : service de santé, crèches et services de garde d'enfants, salles de sport, services culturels.

³ Les activités de divertissement éco-responsables comprennent : activités zéro déchets, découverte de la biodiversité et des aménités locales, balade à vélo, excursions en randonnée ou raquettes.

⁴ Un fournisseur est considéré comme local si son siège, ou l'un de ses filiales, est domicilié dans la même région administrative que le bâtiment.

⁵ Les certifications incluent les certifications généralistes de type BREEAM, HQE ou GreenGlobe ainsi que les labels et certifications spécifiques sur les enjeux ESG.

Précisions méthodologiques :

- Les données de ces 8 indicateurs sont pondérées en fonction de la valorisation au 31.12.2023 de la participation ;
- En complément, la SCI Aream Euro Hospitality investit dans la SPCI Aream Hôtels, labellisée ISR en 2021 et dans la SCI Aream Garden Invest, labellisée ISR en 2023.
- Les indicateurs soulignés correspondent aux indicateurs de surperformance, conformément aux exigences du référentiel du label ISR. Ces indicateurs présentent des performances plus élevées que les comparables étudiés ;
- Les données de consommations énergétiques ont été collectées sur les années 2022 et 2023 sur la base des informations transmises par le Property Manager. Les données sont réelles ou estimées, exprimées en énergie finale (EF), le taux de couverture est de 100%.
- Nous jugeons une donnée cohérente lorsque cette dernière est comparable avec les valeurs moyennes transmises par Deepki. En cas de doute, une investigation est menée auprès du locataire.
- Certains actifs en gestion au sein du portefeuille présentent une saisonnalité et peuvent ainsi être fermés au public une partie de l'année. Afin de permettre une comparabilité avec l'ensemble de nos actifs (en kWhEF/m²/an), nous avons choisi de lisser l'ensemble des consommations sur l'année, indifféremment des pics de consommation.

Analyse comparative :

- **Les données de consommations énergétiques** sont plus basses en N, en comparaison avec N-1. Cette baisse s'explique par une connaissance plus fine de ces consommations, notamment de celles du Hameau des Baux. En effet, il s'agit d'estimations en N-1 et de données réelles en N. En outre, l'actif étant fermé au public une partie de l'année, cela a une incidence sur ses consommations.
- Le Center Parcs De Eemhof voit ses données de consommations croître en raison d'une variation du taux d'occupation ainsi que grâce à un travail de fiabilisation de la donnée.
- Cette variation concernant les données de consommation énergétique se retranscrit également dans les **émissions de gaz à effet de serre**.
- **Les données de consommations d'eau étaient incomplètes en N-1**, notamment en raison du fait de la période d'inactivité du Hameau des Baux. Un travail de récolte de la donnée a été effectué, permettant d'intégrer les données de cette participation cette année.
- **Les variations observées sur les critères 6 (Nombre de partenariats/action de promotion de commerces locaux) et 8 (Part d'actifs certifiés)** résultent d'une variation de la valorisation des participations entre les années N et N-1.

Le Hameau des Baux

Rang note ESG 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	1/3
Notation ISR 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	56,2/100 (+14,8 pts vs 2023)
Localisation :	Paradou, France
Typologie :	Hôtel

Bonnes pratiques

Gestion écologique des espaces verts
Collaboration avec de multiples acteurs locaux (art, gastronomie, décoration)
Activité de divertissement éco-responsable (escape game outdoor)
Flux de déchets supérieurs à la réglementation

Exemple d'action envisagée

Installation d'équipements hydro-économiques sur l'ensemble des robinets permettant de réduire le débit d'eau de moitié

Club Med Arcs Panorama

Rang note ESG 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	2/3
Notation ISR 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	51,5/100 (+1,8 pt vs 2023)
Localisation :	Bourg-Saint-Maurice, France
Typologie :	Village vacances

Bonnes pratiques

Diversité des services (activités de plein air, en famille, spa, fitness, restauration, sports collectifs...)
Excellente gestion technique du bâtiment (GTB)
Accessibilité dernier kilomètre en navette
Certification BREEAM de l'actif
Activité de divertissement éco-responsable (randonnée à thème)
Politique et engagement RSE groupe

Exemple d'action envisagée

Déploiement complet sur Deepki – remontée automatique des consommations énergétiques et d'eau

Center Parcs De Eemhof

Rang note ESG 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	3/3
Notation ISR 2024* : <i>(*Sur données 2023)</i>	37,2/100 (-2 pts vs 2023)
Localisation :	Zeewolde, Pays-Bas
Typologie :	Village vacances

Bonnes pratiques

Diversité des services (activités aquatiques, familiales, sportives, restauration, mobilité douce, ateliers...)
Labellisation Clef Verte de l'actif
Activité de divertissement éco-responsable (ferme pour enfant, geocaching)
Flux de déchets supérieurs à la réglementation
Politique et engagement RSE groupe « Réinvention 2025 »

Exemple d'action envisagée

Déploiement complet sur Deepki – remontée automatique des consommations énergétiques et d'eau
Visite de l'actif par l'équipe ESG

Performance ISR de chaque actif

La SCI Aream Euro Hospitality effectue un reporting sur les actifs dans lesquels elle détient des participations afin de représenter fidèlement leur performance ESG. Trois actifs détenus ne font pas l'objet d'une labellisation

ISR et ont été analysés individuellement selon la grille d'analyse développée spécifiquement pour cette typologie d'actifs.

	Club Med Arcs Panorama 2023 ⁶	Club Med Arcs Panorama 2024 ⁷	Hameau des Baux 2023	Hameau des Baux 2024	Center Parcs de Eehmof 2023	Center Parcs de Eemhof 2024
Note ISR	49,7/100	51,5/100	41,4/100	56,2/100	39,2/100	37,2/100
Note sur le pilier E	28,5/100	33/100	25/100	57/100	31,5/100	26,5/100
Note sur le pilier S	57/100	57/100	46/100	46/100	45/100	45/100
Note sur le pilier G	77,5/100	77,5/100	65/100	75/100	43/100	43/10

Politique d'engagement des parties prenantes

L'engagement des parties prenantes est clé dans la démarche ISR de la SCI AEH. Les actions menées pour engager aussi bien les exploitants, les Property Managers et les locataires sont garantes de l'atteinte des objectifs ISR. A ce titre, une politique d'engagement ESG des parties prenantes a été rédigée à l'échelle de la SCI Aream Euro Hospitality, qui sera suivie au moyen d'indicateurs, calculés annuellement.

Parties prenantes	Indicateur de suivi	Valeur 2022	Valeur 2023
Locataires et Occupants	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	100%	100%
	Part des <i>nouveaux</i> baux faisant l'objet d'une clause ESG	Non pertinent	Non pertinent
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	0%	39% ⁸
Property managers	Part d'actifs dont le property management a signé une charte ESG	100%	100%
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	100%	100%
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	37%	42%
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

⁶ Les notations 2023 de l'ensemble de ce tableau se basent sur les données 2022.

⁷ Les notations 2024 de l'ensemble de ce tableau se basent sur les données 2023.

⁸ Poids pondéré du Center Parcs De Eemhof au 31.12.2023

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.

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 Aream Euro Hospitality

Identifiant d'entité juridique :
848 420 774 RCS Paris

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des investissements durables 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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Non

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 37% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés 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 et réalisés 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 social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La Société s'engage 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 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.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommations d'énergie finale toutes énergies tous usages : 203 kWhEF/m².an



Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

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 dans lesquelles le produit financier investit 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 ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : 30 kgCO₂eq/m²
- Consommation en eau : 1,68 m³/m².an
- Nombre moyen de services divers proposés sur site : 11
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : 1
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : 7
- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : 100%
- Part d'actifs certifiés : 46%

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

- Consommations d'énergie finale toutes énergies tous usages : -44 kWhEF/m².an
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : -10 kgCO₂eq/m²
- Consommation en eau : -0,34 m³/m².an
- Nombre moyen de services divers proposés sur site : idem
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : idem
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : -1
- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : idem
- Part d'actifs certifiés : idem

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.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?**

N/A

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

N/A

--- **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 taxinomie 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 Aream Euro Hospitality est labellisée 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.

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

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ? Quelle était l'allocation des actifs ?

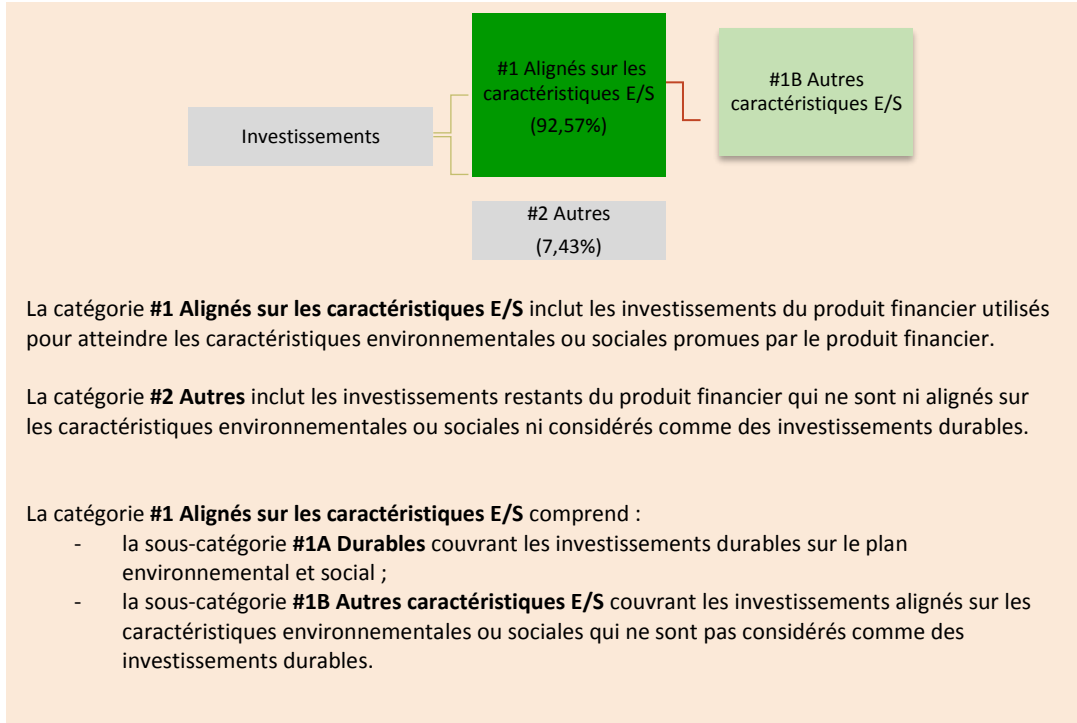
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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 meilleures performances réalisables.



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

Aucun investissement réalisé en 2023.



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 qui sont conformes à la taxinomie de l'UE⁹ ?

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

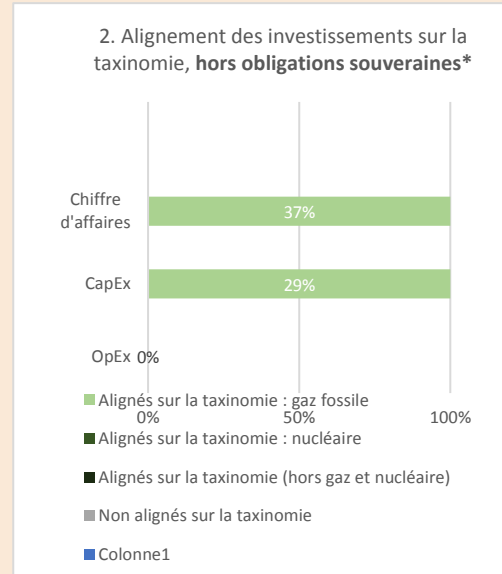
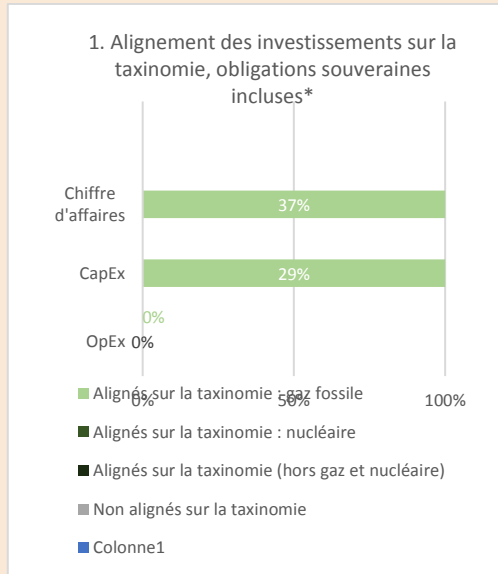
Non :

⁹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

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



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

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

N/A

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

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

N/A



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie 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/actions déployées ont notamment été les suivantes :

- Mobilisation des assets managers ;
- Embauche d'une analyste ESG ;
- Suivi par le property manager ;
- Réalisation de comité vert ;
- Déploiement de l'outil Deepki ;
- Cartographie des risques climatiques ;
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages.



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

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

- **En quoi l'indice de référence différait-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 les 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

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

BILAN ACTIF

Actif (en €)	31/12/2023			31/12/2022	Variation
	Brut	Amortissements ou provisions	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		31 255	31 255	-	-
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
<i>Autres participations</i>					0
<i>Créances rattachées à des participations</i>					
<i>Autres titres immobilisés</i>	30 421 991	524 985	29 897 006	18 395 769	11 501 237
<i>Prêts</i>	547 275		547 275		
<i>Autres immobilisations financières</i>					
Total I	30 969 266	556 240	30 413 026	18 395 769	12 017 257
ACTIF CIRCULANT					
Créances d'exploitation					
<i>Clients et comptes rattachés</i>	7 616		7 616	-	-
<i>Locataires créances douteuses</i>				-	-
<i>Autres créances</i>				2 312	-2 312
Valeurs mobilières de placement	21 458		21 458		
Disponibilités	2 586 958		2 586 958	12 045 888	-9 458 930
Charges constatées d'avances	13 956		13 956	-	0
Total II	2 629 988	0	2 629 988	12 048 200	-9 418 212
Comptes de régularisations	-	-	-	-	0
Autres charges à répartir	-	-	-	-	0
Total III	0	0	0	0	0
TOTAL	33 599 254	556 240	33 043 014	30 443 969	2 599 045

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital	15 860 500	14 797 000	1 063 500
Prime d'émission	16 733 486	15 389 364	1 344 122
Report à nouveau	106 740	-1 188 442	1 295 182
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	189 753	1 316 261	-1 126 508
Total I	32 890 480	30 314 183	2 576 297
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Total II	0	0	0
DETTES			
Dettes d'exploitation	152 524	122 311	30 213
Autres dettes	10	7 475	-7 465
Total III	152 534	129 786	22 748
TOTAL	33 043 014	30 443 969	2 599 045

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Produits d'exploitation	-	4 341	- 4 341
Chiffre d'affaires		-	-
Autres produits		4 341	- 4 341
Reprises de provisions d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation		-	-
Charges d'exploitation	533 160	400 347	132 813
Autres achats et charges externes	500 488	398 929	101 559
Dotations aux amortissements sur immobilisations	31 255		31 255
Impôts, taxes et versements assimilés		-	-
Autres charges de gestion courantes	1 418	1 418	- 0
Résultat d'exploitation (I)	- 533 160	- 396 006	- 137 154
Produits financiers	1 101 394	1 735 898	- 634 504
Produits financiers de participations	1 002 134	959 328	42 806
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	7 275		7 275
Autres intérêts et produits assimilés	91 984	2 329	89 655
Reprise de dépréciations et provisions		774 241	- 774 241
Charges financières	378 480	23 631	354 849
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	378 480	23 631	354 849
Intérêts et charges assimilées		-	-
Résultat financier (II)	722 914	1 712 267	- 989 353
Résultat courant avant impôts (I+II)	189 754	1 316 261	- 1 126 507
Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles		-	-
Résultat exceptionnel (III)	-	-	-
Bénéfice ou perte (I+II+III)	189 754	1 316 261	- 1 126 507

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital social de la Société

A fin 2023, le capital est composé de 49 020 parts D et de 268 190 parts C pour un total de 317 210 parts.

Prise de participation dans la SAS LPM INVEST pour un montant en capital de 11 027 107 €. Afin de financer le projet, la Société a également octroyé une avance en compte-courant d'un montant de 540 000 € au 31 décembre 2023.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Par décision du gérant en date du 18 mars 2024, le siège social de la société a été transféré du 153 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 pris au 89-91 rue du faubourg Saint Honoré, 75008 Paris et ce à compter du 28 mars 2024.

Depuis la clôture de l'exercice, la SCI Aream Euro Hospitality a décidé de procéder aux retraits de 660 parts (deux fois 330 parts) de la SCPI Aream Hôtels afin de compenser les retraits enregistrés sur la SCI depuis le début d'année.

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.

Au 31 décembre 2023, l'application de cette méthode conduit à constater les dépréciations ci-dessous :

- la dépréciation des titres Atream Hotel de 123 120 euros et ;
- la dépréciation des titres Urban Garden de 401 865 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 31/12/2023, 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	18 542 274	12 426 992	-	-	30 969 266
<i>Participations et autres titres de participation</i>					
<i>Autres titres immobilisés</i>	18 542 274	12 426 992			30 969 266
<i>créances rattachées à des participations</i>					
TOTAUX	18 542 274	12 426 992	-	-	30 969 266

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		31 255				31 255
Immobilisations corporelles						
<i>Terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aménagements des constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	146 505	378 480	-	-	-	524 985
<i>Participations et autres titres de participation</i>	146 505	378 480		-		524 985
<i>Autres immobilisations financières</i>						-
TOTAUX	146 505	378 480	-	-	-	524 985

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	246 920	40 713	19 443	268 190
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	12 346 000	-	2 035 650	- 972 150	13 409 500
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	12 325 386	-	2 444 402	- 1 189 655	13 580 133
Prime d'émission- Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Commission souscription – Parts C	514 938	-	89 375	-	604 313
Commission souscription – Parts D	98 040	-	-	-	98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-	-	0
Report à nouveau	- 1 188 442	1 295 182	-	-	106 740
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	-	0
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice 2023	1 316 261	- 1 316 261	189 753	-	189 753
TOTAUX	30 314 183	- 21 079	4 759 180	- 2 161 805	32 890 479

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Prêts	547 275	7 275	540 000
Avances et acomptes versés			
<i>Fournisseurs : avances et acomptes versés</i>			
Créances clients et comptes rattachés			
<i>Clients</i>	7 616	7 616	
<i>Clients douteux</i>			
<i>Clients, factures à établir</i>			
Autres créances			
<i>Etat, taxe sur la valeur ajoutée</i>			
<i>Associés</i>			
<i>Débiteurs divers</i>			
<i>Charges constatées d'avances</i>	13 956		
TOTAUX	568 847	14 891	540 000

Etat des dettes (en €)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de cinq ans
Dettes financières				
<i>Banque, solde créditeur</i>	-	-	-	-
<i>Dépôt de garantie</i>	-	-	-	-
<i>Intérêts courus à payer</i>	-	-	-	-
Dettes d'exploitation				
<i>Fournisseurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs, factures non parvenues</i>	152 524	152 524	-	-
<i>Autres créiteurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
Autres dettes				
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-	-
<i>Dettes sur immobilisations</i>	-	-	-	-
<i>Associés</i>	10	10	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-	-	-	-
TOTAUX	152 534	152 534	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
Autres immobilisations financières	7 275
Créances clients et comptes rattachés	7 616
Total	14 891

CHARGES A PAYER

	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	135 588
total	135 588

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2023.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 2 608 416 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
378 480	1 101 394

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 13 430 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%										
- SAS LPM Invest	1 119 802	10 031 181	98,56	11 028 107	11 028 107	540 000			- 38 033	
- Participation détenues entre 10 et 50%										
- Center Parcs Eemhof	53 385 001	16 296 800	11,94	8 500 000	8 500 000		10 456 313	4 132 510	426 314	
- 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	260 799	
- SCI les Arcs panorama Invest	50 400 000	16 272 123	4,76	3 000 000	3 000 000			5 310 839	180 900	
- SCI Aream Garden Invest	3 950 000	27 613 171	5,06	2 000 000	1 976 369			- 6 271 364	60 696	
B- Renseignements Globaux										
- Filiales non reprises en A										
- Participation non reprises en A										

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2023

SCI ARCS PANORAMA INVEST

Ensemble ARCS PANORAMA INVEST - En Euros	31/12/2023	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	118 000 000	94,81%
Parts et actions de sociétés	0	0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0%
Autres actifs détenus		
Créances associés	8 441	0,01%
Autres créances	0	0%
Dépôts et instruments financier non immobiliers	2 952 264	2,37%
Disponibilités	3 502 100	2,81%
Comptes de régularisation actifs	0	0%
Retraitement frais d'emprunt	0	
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	124 462 805	100%
Emprunts bancaires	53 278 554	97,30%
Comptes courants d'associés	0	0%
Dettes d'exploitation	118 557	0%
Autres dettes ⁽¹⁾	258 207	0%
Produits constatés d'avance	1 098 866	2,01%
Retraitement capital souscrit non versé	0	0%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	54 754 184	100%
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	69 708 621,14	
Soit par part	110,65	

DE EEMHOF INVEST B.V

Bilan des sociétés - En Euros		DE EEMHOF - 31 déc 2023
Actifs immobiliers		158 084 000
Immeubles et droits réels immobiliers		158 084 000
+/- value latente sur les actifs immobiliers		-
Investissement dans la filiale		-
Autres actifs détenus		-
Créances		4 205 176
Instruments de couverture (JV)		5 312 428
Charges payées d'avance		1 200
Comptes de régularisation actifs CCA		-
Disponibilités		817 158
TOTAL DES ACTIFS		168 419 962
Dettes financières		89 528 987
Instruments de couverture (JV)		-
Comptes courants d'associés		-
Dettes d'exploitation		1 360 897
Autres dettes		-
Produits constatés d'avance		2 535 850
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF		93 425 733
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE		74 994 229

SCI ATREAM GARDEN INVEST

En €	31/12/2023
Situation nette	63 806 458
VNC actif immobilier	- 139 000 000
Valeur actuelle immeuble	139 000 000
Retraitement lié au capital souscrit non versé	-
Annulation solde frais d'emprunt étalés	- 680 601
ANR SCI URBAN GARDEN (100%)	63 125 858
ANR SCI URBAN GARDEN (49%)	30 931 670
Situation nette Aream Garden Invest	31 563 171
Retraitement lié au capital souscrit non versé	-
Valeur nette des titres SCI Urban Garden	- 30 931 670
Retraitement lié au capital souscrit non versé	-
ANR Immobilière SCI URBAN GARDEN (49%)	30 931 670
ANR ATREAM GARDEN INVEST	31 563 171
	-
ANR ATREAM GARDEN INVEST par part	79,91

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.

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE EN DATE DU 26 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR :

A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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.

A titre extraordinaire

- Ratification de la décision du gérant de transférer le siège social de la Société ;
- Pouvoir pour formalités.

PROJET DES TEXTES DES RESOLUTIONS

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la gérance sur les comptes annuels et du rapport du commissaire aux comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023, soit la somme de 189 753,31 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	189 753,31 euros
Report à nouveau antérieur (crédeur) des parts C	106 740,35 euros
Report à nouveau antérieur (crédeur) des parts D	(0,00) euros
Bénéfice distribuable	296 493,66 euros
Dividende aux Associés Parts D :	29 451,44 euros

soit une distribution d'une somme de 0,60 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 : 267 042,22 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 concernant les parts C.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que les dividendes suivants ont été distribués au cours des trois exercices précédents concernant les parts D :

Exercice clos	Dividendes	Dividendes par part D
31/12/2022	21 078,60 €	0,43 €
31/12/2021	Néant	Néant
31/12/2020	Néant	Néant

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.

A titre extraordinaire

QUATRIEME RESOLUTION

Les Associés décident, après avoir pris connaissance de la décision de la gérance en date du 18 mars 2024 portant sur le transfert de siège social de la Société du 153, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris, de ratifier ladite décision.

Après avoir pris connaissance des statuts modifiés, les Associés prennent acte que la modification des statuts est la suivante :

- Article 4 (« Siège social ») : modification de cet article concernant l'adresse de siège social.

CINQUIEME 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.