

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 2024

Signé par :
Grégory SOPPELSA
F1816111A1E248B...

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

SOMMAIRE

- **Avant-propos**
 - Objectif de gestion
 - Stratégie d'investissement
 - Stratégie extra-financière
- **Chiffres clés au 31 décembre 2024**
- **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 2024
 - Valeur liquidative et performance
 - Endettement
 - Frais supportés par le support
 - Perspectives et enjeux 2025
 - Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice
- **Compléments d'information**
- **Rapport Extra-financier**
 - Politique RSE Société de Gestion ATREAM
 - 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 2024**
- **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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire *FORVIS MAZARS – 45 rue Kléber 92300 LEVALLOIS PERRET*

DEPOSITAIRE

SGSS, 17, Cour Valmy - 92800 Puteaux

EXPERT CENTRAL

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 Cour 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 :

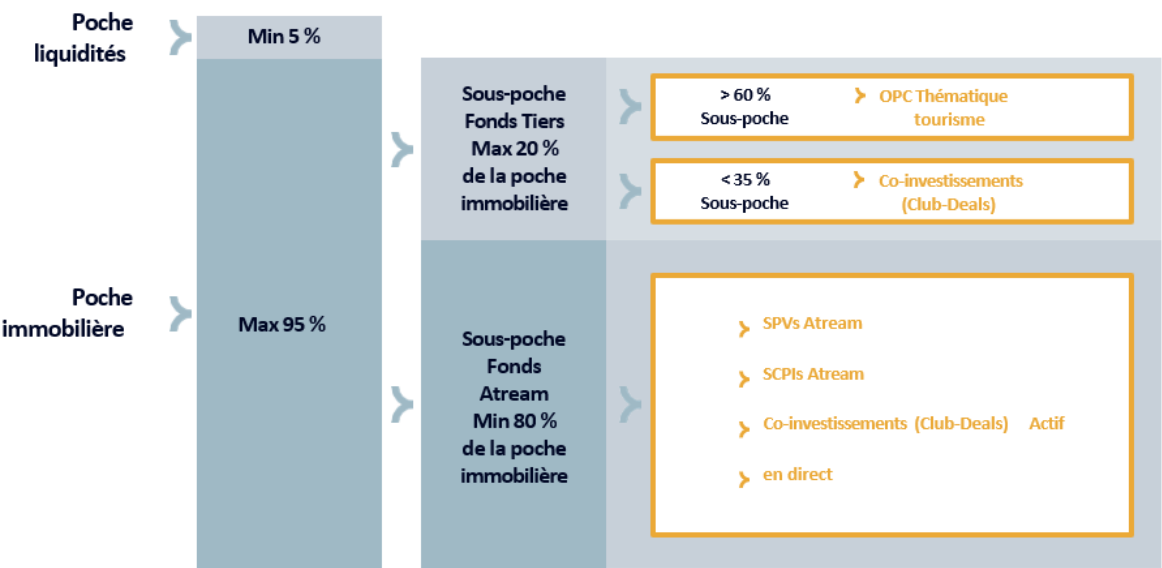
- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « **Poche Immobilière** ») ; et

- 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 SCI Aream Euro Hospitality est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Cela se traduit par les éléments suivants :

- Labélisation ISR du fond en novembre 2023
- Désignation du fond comme article 8 suivant le règlement SFDR

La Société s'engage ainsi 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.

Stratégie ESG – SFDR

La société 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.

Stratégie ISR

Une grille d'évaluation ISR a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Atream et par un cabinet de conseil. 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 extra-financiers de la SCI Atream Euro Hospitality. 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
- 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 :

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N- ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne 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 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. En pratique, à l'échelle de actifs, ces objectifs et sous-objectifs se déclinent via les mesures déclinées ci-après dans ce rapport. :

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 2024

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	27 694 198,39 €	5 539 625,12 €	33 233 823,51 €
Valeur liquidative au 31/12/2024	113,04€	113,01 €	
Nombre de parts	245 002 parts	49 020 parts	294 022 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	4 396 parts	0 parts	4 396 parts
Nombre de parts retirée au cours de l'exercice	-27 584 parts	0 parts	-27 584 parts
Capital social	12 250 100,00 €	2 451 000,00 €	14 701 100,00 €
Capitalisation	25 032 528,38 €	5 000 040,00 €	30 032 568,38 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			91,19%
			29 306 067 €
Liquidités et autres actifs			8,81%
			2 832 807 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			29 971 614,07 €
Résultat			-327 996,53 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	13,04%	13,01%	
3 mois (30/09/2024 - 31/12/2024)	1,89%	1,89%	
6 mois (30/06/2024 - 31/12/2024)	2,21%	1,66%	
1 an (31/12/2023 - 31/12/2024)	1,26%	0,72%	

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HÔTELIER

Malgré la multiplication des défis géopolitiques et économiques (guerres en Ukraine et au Proche-Orient, incertitudes touchant l'économie chinoise et politique étrangère américaine), 2024 a vu l'activité touristique poursuivre sa reprise à la suite d'une année 2023 record dans l'Union Européenne . Avec une clientèle affaire revenue sensiblement aux niveaux de 2019, une accélération de la demande des groupes MICE , le tout s'ajoutant à une clientèle loisir qui continue d'évoluer à des niveaux élevés : l'industrie hôtelière a atteint de nouveaux records de performances commerciales (RevPar moyen à +4 % vs. 2023 et + 22 % vs. 2022 sur le continent), notamment liés à des prix moyens élevés.

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

En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Europe a affiché une dynamique soutenue, avec un intérêt marqué pour le Sud du continent, notamment l'Espagne, le Portugal, l'Italie et la Grèce. Ces régions ont séduit les investisseurs grâce à des performances touristiques solides, illustrées par des prix moyens (PM) supérieurs de 26 % à la moyenne européenne sur la période 2022–2024, ainsi qu'un taux d'occupation en moyenne supérieur de 3 points sur les trois dernières années. Parmi les transactions notables figurent l'acquisition de l'hôtel Six Senses Ibiza pour 200 millions d'euros par Gruppo Statuto, et celle du Bauer à Venise pour 300 millions d'euros par Mohari et Omnam. Les opérations dans cette zone en 2024 ont été majoritairement des transactions mono-actif.

Le Nord de l'Europe n'est toutefois pas en reste, avec plusieurs transactions de portefeuilles d'envergure. Au Royaume-Uni, Starwood Capital a acquis 10 hôtels pour 800 millions de livres sterling, tandis qu'Ares Real Estate a racheté 18 hôtels pour 400 millions. Aux Pays-Bas, Fattal a acquis 12 hôtels pour 360 millions d'euros, traduisant un équilibre progressif de l'intérêt des investisseurs entre le Nord et le Sud du continent. Les investisseurs continuent de privilégier les segments économique et luxe, tout en manifestant un intérêt croissant pour des catégories émergentes telles que les séjours prolongés et les résidences de marque.

En 2024, 80 % du volume d'investissement hôtelier en Europe s'est concentré dans cinq pays : l'Espagne, la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Italie.

Espagne

Le marché de l'investissement hôtelier en Espagne a connu une année record avec 2,8 milliards d'euros investis, porté par l'arrivée de 94 millions de touristes et une hausse de +16 % des dépenses touristiques. Les investissements se sont concentrés en Catalogne, aux Canaries, aux Baléares, à Madrid et en Andalousie. Parmi les transactions majeures, on note l'acquisition de l'hôtel Miguel Ángel à Madrid pour environ 200 millions d'euros. Le secteur hôtelier est désormais considéré comme un actif stratégique, soutenu par une économie robuste et la confiance renouvelée des investisseurs, offrant des perspectives positives pour 2025.

France

En France, le volume d'investissement hôtelier a atteint environ 2,7 milliards d'euros en 2024, en hausse de +25 % par rapport à 2023. Il s'agit de la meilleure performance depuis 2016, notamment grâce à une forte dynamique au quatrième trimestre, durant lequel 700 millions d'euros ont été investis. Les investisseurs étrangers, en particulier américains et asiatiques, sont revenus sur le marché, avec une forte concentration à Paris. Parmi les transactions emblématiques figurent l'acquisition de l'hôtel Saint-James & Albany par Mohari Hospitality, Omnam Investment Group et Pharrell Williams, ainsi que celle de l'hôtel Sinner par le groupe Experimental. L'Île-de-France a capté 65 % du volume, contre 35 % pour les régions, avec notamment la cession du portefeuille HIS à Toulouse.

Royaume-Uni

Le marché britannique a atteint 5,75 milliards de livres sterling en 2024, soit plus du double du volume enregistré en 2023, établissant un record depuis 2018. Cette performance a été largement portée par des transactions de portefeuilles, représentant 55 % du volume total, dont l’acquisition de Village Hotels par Blackstone et l’achat de 33 hôtels Marriott par KKR et Baupost. Les transactions de portefeuilles ont ainsi progressé de +582 % par rapport à l’année précédente. Les régions ont concentré 58 % du volume total (3,34 milliards £), tandis que Londres a enregistré une hausse de +105 % de son volume de transactions, atteignant 2,40 milliards £. Cette dynamique reflète la confiance des investisseurs dans la résilience du secteur hôtelier britannique.

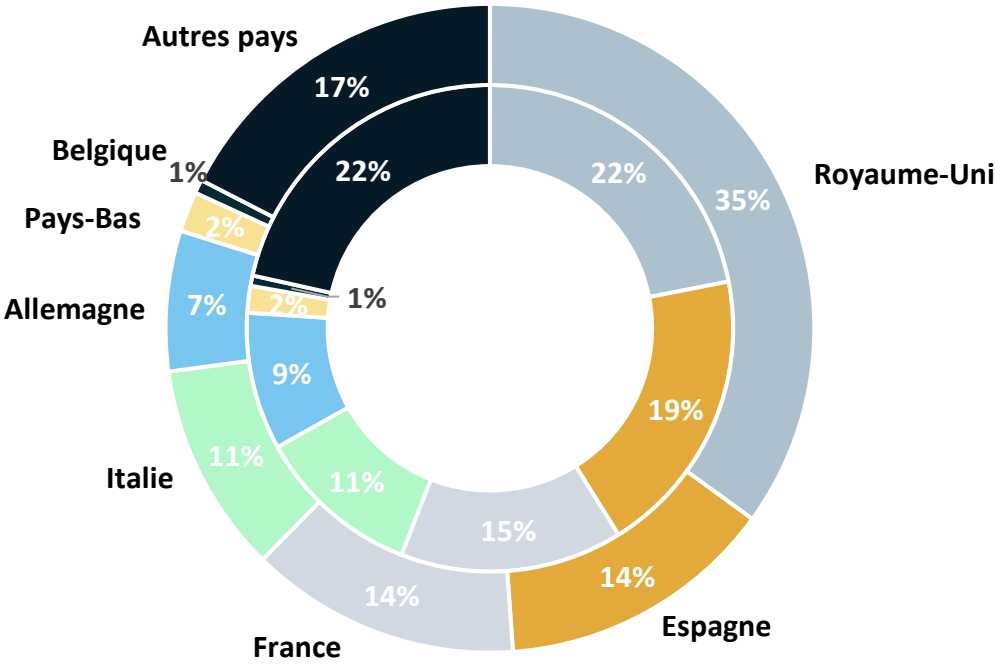
Allemagne

En Allemagne, le marché de l’investissement hôtelier a atteint environ 1,4 milliard d’euros en 2024, soit une hausse de +5 % par rapport à 2023, bien que ce niveau reste inférieur de 56 % à la moyenne décennale. La reprise s’est accélérée au second semestre, concentrant près des deux tiers des transactions. Le nombre d’opérations a progressé de +43 %, pour un total de plus de 85 transactions. Les investisseurs corporates ont représenté 27 % du volume (380 millions €), suivis des family offices et des acheteurs privés, qui ont contribué à hauteur d’un quart. Parmi les principales opérations figurent les cessions de Roomers Munich et du Méridien Stuttgart, valorisées entre 50 et 100 millions d’euros.

Italie

En 2024, l’Italie a dépassé ses niveaux d’investissement hôtelier d’avant la pandémie, atteignant 2,1 milliards d’euros, soit +30 % au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Cette croissance a été soutenue par un tourisme record (64,5 millions de visiteurs) et une hausse de +4 % des tarifs journaliers moyens. Le segment du luxe a dominé le marché, représentant 45 % du volume total investi.

Part des investissements hôteliers en Europe en 2023 et 2024 (en volume de transactions)



Note : en l’absence de montant précisé, les montants des transactions indiquées sont restés confidentiels

Performances hôtelières 2024

Présence d'un glossaire en fin de partie, complémentaire aux notes ponctuelles

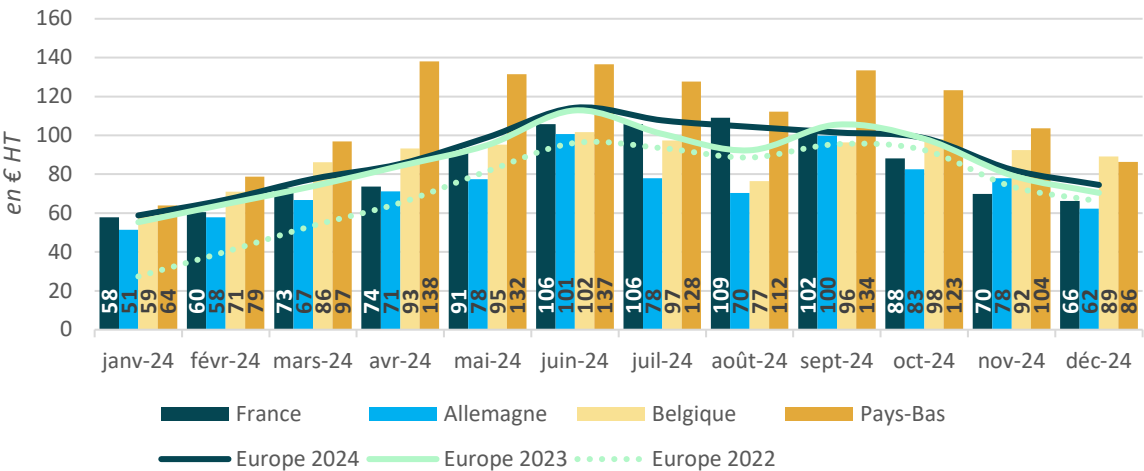
Selon ONU Tourisme, l'Europe demeure la première destination touristique mondiale, avec 747 millions d'arrivées internationales en 2024, soit une hausse de +1 % par rapport à 2019 et de +5 % par rapport à 2023. Cette performance s'explique notamment par une forte demande intrarégionale. Toutes les régions européennes ont dépassé leurs niveaux d'avant-pandémie, à l'exception de l'Europe centrale et orientale, où de nombreuses destinations continuent de subir les effets prolongés du conflit entre Kiev et Moscou.

Les performances hôtelières européennes en 2024 ont surpassé celles de 2023 et 2022 — cette dernière ayant été partiellement affectée par la crise sanitaire au premier trimestre —, faisant de 2024 une nouvelle année de référence pour le secteur. Le RevPAR moyen s'est établi à 88 € HT, contre 85 € HT en 2023 et 72 € HT en 2022.

Cette progression s'explique principalement par un prix moyen élevé, atteignant 128 € HT, soutenu par un contexte inflationniste et une demande accrue sur certaines périodes clés. Ce niveau représente une hausse de +3 % par rapport à 2023 et de +13 % par rapport à 2022. La fréquentation a également continué sa reprise, avec un taux d'occupation en progression de +1 point par rapport à 2023 et de +5 points par rapport à 2022, portée notamment par le retour des clientèles extracontinentales et du segment MICE.

Malgré cette amélioration, l'occupation moyenne annuelle reste inférieure de 4 points à son niveau de 2019, bien qu'elle ait progressé de 5 points par rapport à 2022.

Evolution des RevPar (€HT) mensuels en 2024



Source : données MKG Consulting, traitement Société de Gestion

- Au premier trimestre 2024, les performances hôtelières en Europe poursuivent leur dynamique positive. En moyenne, les indicateurs commerciaux affichent une progression de +5 % par rapport à la même période en 2023, soutenue par une hausse du taux d'occupation de +1 point et une augmentation du prix moyen (PM) de +3 %. Le pricing power continue de profiter aux hôteliers, comme ce fut le cas en 2023, notamment en janvier 2024. Sur les trois premiers mois de l'année, la croissance du RevPAR s'élève respectivement à +6 % en janvier, +4 % en février, et +5 % en mars. Cette tendance reflète une certaine rationalisation de la stratégie tarifaire, en partie liée au ralentissement de l'inflation, notamment en Europe de l'Est.
Les hausses de prix moyen restent toutefois soutenues dans le sud du continent. L'Espagne et l'Italie enregistrent des progressions respectives de +11 % et +6 % sur le cumul des trois premiers mois de 2024, en comparaison avec la même période de 2023.

Sur ce même trimestre, le RevPAR moyen des quatre pays dans lesquels la SCI Aream Euro Hospitality est investie progresse de +5,0 % par rapport à 2023, une performance légèrement supérieure à la moyenne européenne (+4,9 %). Cette évolution repose sur une amélioration conjointe du taux d'occupation (+2 points) et du prix moyen (+2 %). Comme en 2023, cette progression reste en partie soutenue par l'inflation. D'après les dernières projections de l'OCDE, l'inflation devrait passer sous la barre des 3 % en 2024 en France et en Allemagne, mais seulement début 2025 aux Pays-Bas et en Belgique.

- Au deuxième trimestre 2024, le RevPAR moyen des hôtels européens s'est établi à 100 € HT, en progression de +2 % par rapport à la même période en 2023. Cette hausse repose principalement sur une augmentation du prix moyen (+3 %, à 135 € HT), tandis que le taux d'occupation est resté stable à 73 %. Ces résultats confirment la capacité des hôteliers à maintenir leur pricing power dans un contexte de demande toujours soutenue. Les pays d'Europe du Sud ont une nouvelle fois joué un rôle moteur dans cette dynamique : le RevPAR a progressé de +4 % en Italie et de +14 % en Espagne, soutenu par des conditions météorologiques plus favorables que dans le reste du continent.
- Le troisième trimestre 2024 a été marqué par la tenue de grands événements sportifs et par une hausse des prix moyens par rapport à l'année précédente. À fin septembre 2024, le RevPAR moyen des hôtels européens affiche une progression de +5,0 % par rapport à 2023, et de +13,0 % comparé à 2022. Cette croissance s'explique en grande partie par l'organisation d'événements majeurs tels que les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 en France et l'UEFA Euro 2024 en Allemagne, qui ont significativement dynamisé la demande. Le prix moyen (PM) a ainsi progressé de +3,7 % en cumul à fin septembre par rapport à 2023, tandis que le taux d'occupation est resté quasi stable (+0,3 point). L'Europe du Sud a enregistré une excellente saison estivale, avec des hausses de RevPAR allant de +2,2 % à +10,5 % selon les pays (Espagne, Portugal, Italie, Grèce) et les mois de juillet et août.
- À fin décembre 2024, les hôtels européens enregistrent une performance annuelle globalement très satisfaisante, avec un RevPAR en progression de +4,1 % par rapport à 2023. Cette croissance masque toutefois des dynamiques contrastées selon les marchés.
L'activité a été principalement portée par les pays d'Europe du Sud, qui affichent de fortes hausses de RevPAR : +12,9 % en Espagne, +9,9 % en Grèce et +5,5 % au Portugal. Par ailleurs, les pays ayant amorcé une reprise plus tardive après la crise sanitaire ont également connu une belle dynamique, à l'image de l'Allemagne (+7,2 %) et de l'Autriche (+8,0 %).
À l'inverse, les marchés ayant bénéficié d'un rebond rapide dès 2022, comme la France (+1,8 %) ou les Pays-Bas (+2,0 %), affichent des progressions plus modérées en 2024. Ce ralentissement relatif de la croissance du RevPAR par rapport aux années 2022 et 2023 pourrait signaler l'atteinte d'un pic post-crise sanitaire, annonçant une phase de stabilisation des performances hôtelières dans les mois à venir.

Sources : (1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs - (2) Organisation Mondiale du Tourisme - (3) Données Atout France, Note de conjoncture de l'économie touristique - mars 2024 - (4) Eurostat.

Perspectives hôtelières 2025

La période post-pandémie a été marquée par le phénomène du *revenge travel* (voyage de vengeance), caractérisé par un regain massif de la demande touristique à partir de 2023. Alimentée par la frustration accumulée durant les confinements et les réserves d'épargne constituées durant cette période, cette tendance a entraîné une envolée des performances hôtelières, avec des croissances de RevPAR à deux chiffres en 2022 et 2023.

En 2024, cette dynamique s'essouffle. Le contexte inflationniste, combiné à l'atteinte d'un plateau en matière de prix moyen – moteur principal de la croissance ces dernières années –, a limité les marges de progression. Les données de l'exercice montrent qu'une hausse trop marquée des tarifs peut désormais impacter négativement les taux d'occupation, illustrant un affaiblissement du *pricing power* des hôteliers. Cette évolution, interprétée par les analystes (notamment Cushman & Wakefield) comme une forme de normalisation, augure une croissance future plus modérée et différenciée selon les marchés et segments.

Pour 2025, plusieurs leviers devraient soutenir les performances hôtelières :

- **Le segment affaires et groupes**, dont la reprise avait été plus lente que celle du tourisme de loisirs, connaît désormais un nouvel élan. Selon Cushman & Wakefield, ce segment pourrait enregistrer une croissance proche de +15 %, dépassant ainsi celle du marché loisir.
- **La demande internationale** devrait continuer de progresser. Si la clientèle nord-américaine restera un pilier, sa croissance devrait ralentir. En revanche, une forte progression est attendue en provenance d'Asie, notamment de l'Asie du Sud-Est (+18 % projetés), avec une hausse spectaculaire des arrivées chinoises (+48 % attendus), dopées par des effets de change favorables (euro et livre sterling faibles).

Malgré ces perspectives encourageantes, 2025 s'inscrit dans un contexte toujours incertain. Les enjeux économiques – notamment le coût élevé des transports et de l'hébergement – et les risques géopolitiques – avec la persistance de conflits et de tensions diplomatiques – demeurent des facteurs à surveiller. Selon le baromètre de confiance de l'ONU Tourisme, ces éléments pourraient peser sur la confiance des voyageurs.

En conséquence, les touristes seront de plus en plus attentifs au rapport qualité-prix. Le défi pour les acteurs du secteur sera de concilier croissance et durabilité, notamment par la mise en œuvre de pratiques ESG ambitieuses, la valorisation de destinations moins fréquentées, et une meilleure gestion des flux touristiques.

Glossaire

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

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

Évènements significatifs de l'exercice

L'année 2024 a été marquée par la poursuite de la guerre en Ukraine et une intensification des tensions régionales, notamment au Moyen-Orient. Cependant, les perspectives macroéconomiques se sont améliorées en fin d'année grâce à la stabilisation de l'inflation, favorisant des politiques monétaires plus accommodantes avec des baisses successives des taux d'intérêt.

En France, l'année 2024 a également été marquée par une instabilité politique, avec la dissolution de l'Assemblée nationale, créant une incertitude sur les orientations économiques. Par ailleurs, l'endettement public français a atteint un niveau historique, générant des tensions sur les marchés financiers et renforçant les préoccupations sur la soutenabilité budgétaire.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a été toutefois pris en compte par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

Affectation du résultat

Par décisions en date du 26 juin 2024, la collectivité des associés a décidé de mettre en report à nouveau, pour un montant de 106 740 euros, une partie du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, s'élevant à 189 753 euros, et de distribuer aux associés parts D le solde, d'un montant de 29 451 euros.

Evolution du capital social de la Société

Au cours de l'exercice 2024, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de -2,6 M€, ramenant la capitalisation totale de la SCI de 32 593 986 € à 30 032 568 €.

Transfert du siège social

En date du 18 mars 2024, le Gérant, décide de transférer le siège social de la Société du 153, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Avance en compte courant

En date du 13 novembre 2024, la société a conclu un avenant sur la convention d'avance en compte courant avec LPM INVEST qui porte le montant maximum des avances en compte courant à 4 500 000 euros.

Portefeuille de la SCI

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques via :

- la SCPI Aream Hôtels (usufruit temporaires de parts)
- la SCI ARCS PANORAMA INVEST,
- la BV DE EEMHOF,
- la SAS LPM INVEST

- la SCI ATREAM GARDEN INVEST

Allocation du portefeuille	Catégorie	Qualification	Investissement	Allocation
Poche Immobilière			29 306 067 €	91,19%
Sous-Poche Fonds ATREAM			29 306 067 €	91,19%
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	Non durable	756 722,53	2,35%
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs ATREAM	Non durable	14 389 941,75	44,77%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	3 588 064,00	11,16%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	9 323 092,29	29,01%
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	1 248 246,73	3,88%
Liquidités et autres actifs			2 832 807 €	8,81%
Liquidités	Liquidités		1 880 293 €	5,85%
Autres actifs	Autres actifs		952 514 €	2,96%
TOTAL			32 138 875 €	100,00%

SCPI Aream Hôtels (labellisée ISR, renouvelé en octobre 2024)

La SCI Aream Euro Hospitality détient l’usufruit temporaire de 3.145 parts de la SCPI Aream Hôtel, représentant une valorisation de 728 K€ au 31 décembre 2024.

Au cours de l’exercice, la SCI a racheté l’ensemble des parts en pleine propriété qu’elle détenait afin de générer la liquidité lui permettant d’honorer les retraits important qu’elle a reçue.

Trois acquisitions ont eu lieu en fin d’année 2024 sur la SCPI, témoignant de la capacité des équipes d’Aream à saisir des opportunités relatives pour la SCPI dans un contexte de marché des fonds immobiliers encore perturbé (rachats importants) :

- **Ibis Budget Munich East Messe (Allemagne)** : un hôtel de 150 chambres livré en 2007 et acquis en novembre 2024 pour un montant total de 11,5 M€ ;
- **The Ruck Hôtel – Lyon Gerland (France)** : un hôtel neuf de 134 clés à proximité immédiate du Stade de Gerland – Le LOU, acquis en décembre 2024 pour un montant total de 21 M€ ;
- **Center Parcs Les Trois Forêts – Moselle (France)** : acquisition à hauteur de 20% d’un portefeuille de cottages construits en 2017 au sein du Center Parcs Les Trois Forêts, acquis en décembre 2024 via la SCI CP 3F INVEST pour un montant total de 55 M€.

**The Ruck Hôtel
(Lyon, 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.

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 31 décembre 2024 suivent la tendance positive de l’année 2023. Le prix moyen continue de progresser et s’établit à 294,8€/nuitée/lit (vs. 273,1€ à fin 2023), de même que le taux d’occupation qui augmente légèrement en s’établissant à 80,7% (vs. 77,2% à fin 2023).

Le RevPAR de 544,5€ HT/chambre incluant toutes les prestations (vs 499,3€ en 2023) confirme une nouvelle fois le positionnement haut de gamme du village des Arcs Panorama et de l’expérience client Club Med à la montagne. Par ailleurs, la part du CA composée des réservations hors place (en avance) a augmenté de +5% entre 2023 et 2024.

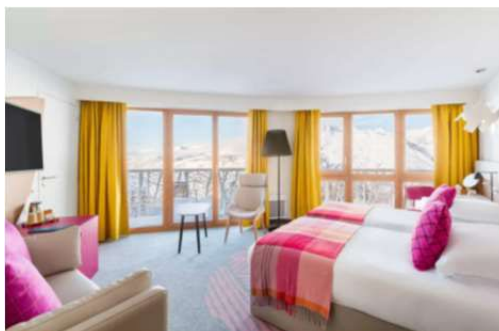
A noter que le Club Med a été ouvert 21 jours de plus en 2023, expliquant pourquoi le CA total de 2024 est inférieur à celui enregistré en 2023 malgré un meilleur taux d’occupation et un prix moyen plus élevé cette dernière année.

	S1 2024	S2 2024	YTD 12 2024	YTD 12 2023	Variation
Taux d'occupation	84,8%	72,2%	80,7%	77,2%	+ 3,5%
Prix moyen	339,9 €	213,6 €	294,8 €	273,1 €	+21,7€
RevPar (bed)	292,9 €	168,0 €	244,3 €	224,0 €	+20,3€
RevPar	652,7 €	374,3 €	544,5 €	499,3 €	+45,2€
Chiffre d'affaire total	33,3 M€	12,2 M€	45,50 M€	45,80 M€	-0,3 M€

Au 31 décembre 2024, la valeur d’expertise établie par CBRE Hotels Valuation et retenu par la société de gestion est de 122,4 M€ HD, en hausse de 4,4 M€ sur l’année 2024 (+3,7%). Le ratio d’endettement bancaire de la participation s’élève ainsi à 43% à fin 2024.

La durée résiduelle du bail est de 6 ans fermes au 31 décembre 2024 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 6,2% sur l’année 2024.

Club Med Les Arcs Panorama



De Eemhof BV (article 8 selon le règlement SFDR et labellisée ISR dans le cadre de la labellisation de la SCPI Atream Hôtels)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a investi en décembre 2019 un montant de 8,5 m€ (11,94 % de l'opération) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel structuré par ATREAM (De Eemhof Invest B.V).

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

Sur l'année 2023/2024, le chiffre d'affaires des activités touristiques des marques du Groupe PVCP (1 806 M€) est en croissance de +4% bénéficiant d'une croissance conjointe (i) du chiffre d'affaires hébergement (+2,6% à 1 393 M€) et (ii) du chiffre d'affaires des autres activités touristiques (+8% à 414 M€).

Au 4ème trimestre de l'exercice comptable 2023/2024, en dépit d'une conjonction de facteurs perturbateurs, notamment en France, et dans un contexte de stabilisation de l'économie touristique, le Groupe PVCP réalise une saison estivale marquée, comme pour l'ensemble des opérateurs touristiques, par un démarrage tardif de l'activité en juillet, un report significatif des départs sur le mois d'août et une fréquentation plus modérée en septembre.

Le chiffre d'affaires annuel d'hébergement s'élève à 1 393 M€, en hausse de +3% par rapport à l'exercice précédent (et de +30% par rapport à l'exercice 2019, période de référence pré-pandémie). Cette croissance est liée à la fois à la hausse des prix moyens de vente (+2,3%), portée par les investissements de « premiumisation » des sites, et du nombre de nuits vendues (+0,3%). Le taux d'occupation moyen sur l'exercice s'établit à 74,0% (-0,4 point) et le RevPar progresse de 2,0%.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise établie par CBRE et retenu par la société de gestion est de 158,7 M€ HD, en hausse de 0,6 M€ sur l'année 2024 (+0,4%). Le ratio d'endettement bancaire de la participation s'élève ainsi à 55% à fin 2024.

La durée résiduelle du bail est de 15 ans fermes au 31 décembre 2024 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 4,9% sur l'année 2024.

**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. Lors de l'acquisition l'actif 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.

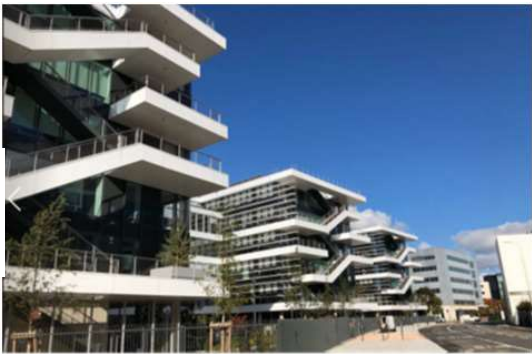
La SCI ATREAM Garden Invest a obtenu le 5 mai 2023 la labellisation ISR avec une approche "Best in Class" compte tenu des excellents fondamentaux de l'actif.

La société Engie a usé partiellement de son option de sortie sur 15% de sa surface. En effet, en mai 2024 Engie a libéré 9% de sa surface monnayant une indemnité versée de 587 K€.

Au 30 septembre 2024 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 120,4 m€ HD. Elle enregistre une variation de -13,4% sur un an, 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'Aream 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 ans fermes au 31 décembre 2024 et les preneurs se sont acquittés de 100% du loyer sur la totalité de l’année.

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 a débuté en novembre 2024 pour augmenter la capacité de l’hôtel de 6 chambres supplémentaires ainsi qu’un couloir de nage pour l’ouverture de la saison 2025. Les 7 chambres additionnelles, ainsi qu’un auvent dédié à la création d’un espace bien-être, seront livrés pour la saison 2026. Ce nouvel espace a vocation à enrichir l’expérience client et à renforcer l’attractivité de l’établissement.

Au 31 décembre 2023, la valeur d’expertise murs et fonds s’élève à 13,1 M€ HD, en baisse de 0,2 M€ sur l’année 2024 (-1,5%). Le ratio d’endettement bancaire de la participation s’élève ainsi à 8% à fin 2024.

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)	498 k€	0,00 k€	498 k€
Nombre de parts souscrites sur la période	4 396	0	4 396
Retraits de la période	-3 059 k€	0 k€	-3 059 k€
Nombre de retraits sur la période	-27 584	0	-27 584
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital social à fin d’exercice	12 250 k€	2 451 k€	14 701 k€
Prime d’émission à fin d’exercice	12 168 k€	2 451 k€	14 619 k€

Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	245 002	49 020	294 022
Capitalisation totale à fin d'exercice	25 033 k€	5 040 k€	30 032 k€

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

Mouvements sur le portefeuille

Au cours de l'exercice, la SCI a racheté l'ensemble des parts en pleine propriété de la SCPI Atream Hôtels qu'elle détenait afin de générer la liquidité lui permettant d'honorer les retraits important qu'elle a reçue :

- 330 parts fin avril 2024 pour un montant total de 297 000 €
- 330 parts fin mai 2024 pour un montant total de 297 000 €
- 330 parts fin juin 2024 pour un montant total de 297 000 €
- 330 parts fin juillet 2024 pour un montant total de 297 000 €
- 330 parts en août 2024 pour un montant total de 297 000 €
- 3 800 parts fin septembre 2024 pour un montant total de 3 420 000 €

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
SCI Atream 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 Atream Hôtels - Parts en démembrement	851 610,00 €	3 145	298 084	1,06%	Parts en démembrements
Total	25 379 717,00 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 font apparaître une perte comptable de <327 996,53€> contre un bénéfice comptable de 189 753,31 € au 31 décembre 2023.

Compte de résultat (en €)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Chiffre d'affaires			-
Autres produits			-
Reprises de provisions d'exploitation			-
Transfert de charges d'exploitation			-
Charges d'exploitation	582 630	533 160	49 470
Autres achats et charges externes	480 078	500 488	- 20 410
Dotations aux amortissements sur immobilisations	102 907	31 255	71 652
Impôts, taxes et versements assimilés			-
Autres charges de gestion courantes	-355	1 418	- 1 773
Résultat d'exploitation (I)	- 582 630	- 533 160	- 49 470
Produits financiers	1 241 538	1 101 394	140 144
Produits financiers de participations	972 838	1 002 134	- 29 296
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	45 571	7 275	38 296
Autres intérêts et produits assimilés	78 979	91 984	- 13 005
Reprise de dépréciations et provisions	144 150		144 150
Charges financières	864 030	378 480	485 550
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	864 030	378 480	485 550
Intérêts et charges assimilées			-
Résultat financier (II)	377 508	722 914	- 345 406
Résultat courant avant impôts (I+II)	- 205 122	189 754	- 394 876
Produits exceptionnels	4 919 400		4 919 400
Produits exceptionnels	4 919 400		4 919 400
Charges exceptionnelles	5 042 274		5 042 274
Charges exceptionnelles	5 042 274		5 042 274
Résultat exceptionnel (III)	- 122 874	-	- 122 874
Bénéfice ou perte (I+II+III)	- 327 997	189 754	- 517 751

Les charges d'exploitation correspondent principalement aux frais de gestion et de fonctionnement du fonds ainsi que les dotations aux amortissements de l'usufruit temporaires des parts sociales de la SCPI Aream Hôtels.

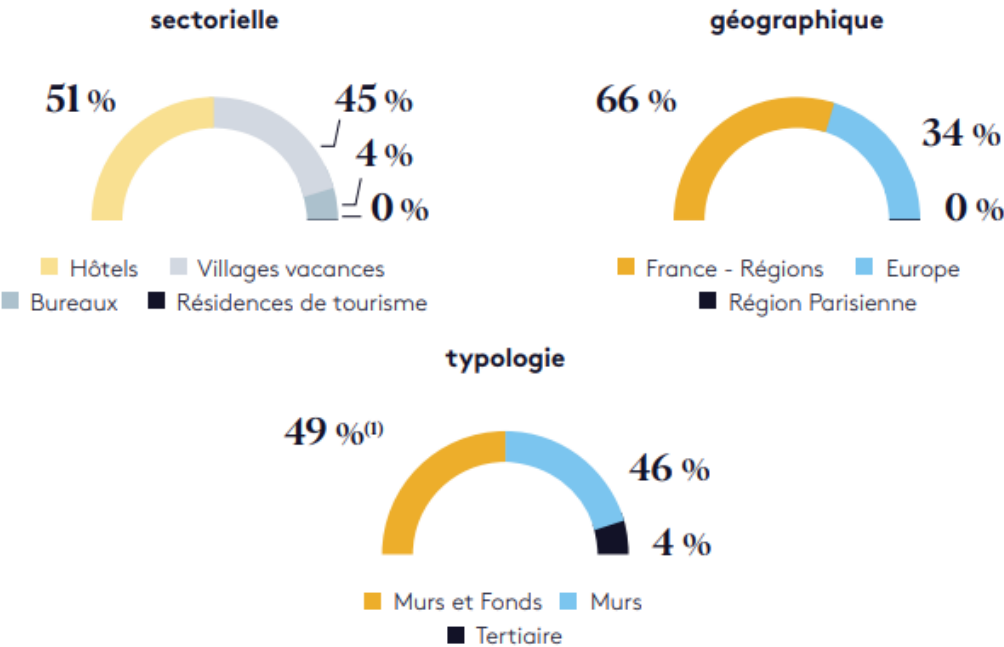
Les produits financiers se composent principalement de produits financiers sur les participations détenues.

Le résultat exceptionnel correspond à la cession des parts sociales de la SCPI Aream Hôtels.

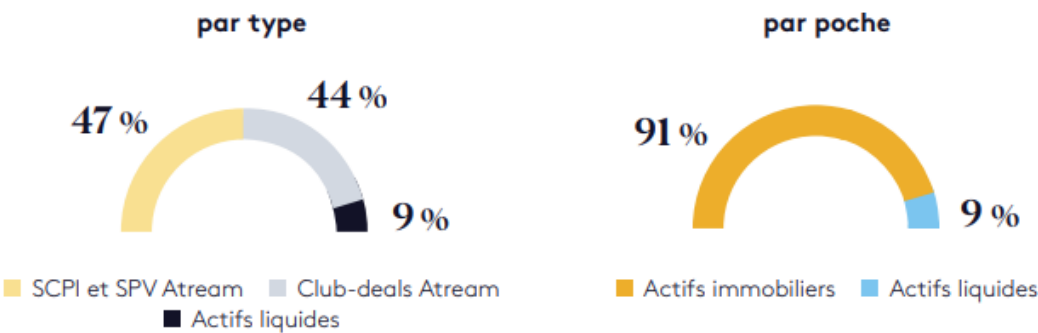
PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2024

Allocation du portefeuille

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



Répartition de l'actif brut



(1) La typologie « murs et fonds » se décompose elle-même en 37% murs et 12% fonds de commerce de l'actif immobilier

Les actifs liquides représentent 9% de l'actif de la Société au 31 décembre 2024 dont 5,85% de trésorerie, 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 2024, la poche immobilière représente 91% 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 26 décembre 2024 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 26 décembre 2024 est détaillée ci-après :

	TOTAL		Quote-part Parts C		Quote-part Parts D	
	26/12/2024 publiée	28/12/2023 publiée	26/12/2024 publiée	28/12/2023 publiée	26/12/2024 publiée	28/12/2023 publiée
Immobilisations	28 334 717 €	30 421 237 €	23 611 712 €	25 699 584 €	4 723 005 €	4 721 653 €
(+) Écart de réévaluation	971 350 €	1 065 608 €	809 440 €	900 216 €	161 911 €	165 392 €
= Actif immobilisé	29 306 067 €	31 486 845 €	24 421 152 €	26 599 800 €	4 884 915 €	4 887 045 €
Créances d'exploitation	952 514 €	577 961 €	793 736 €	488 213 €	158 778 €	89 748 €
(+) Créances diverses	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Disponibilités	1 880 293 €	2 632 198 €	1 566 874 €	2 223 657 €	313 419 €	408 541 €
= Actif circulant	2 832 807 €	3 210 159 €	2 360 610 €	2 711 870 €	472 197 €	498 289 €
Dettes financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes d'exploitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes diverses	- 136 401 €	- 175 930 €	- 113 665 €	- 148 624 €	- 22 736 €	- 27 306 €
= DETTES	- 136 401 €	- 175 930 €	- 113 665 €	- 148 624 €	- 22 736 €	- 27 306 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	- €	554 973 €	- €	468 836 €	- €	86 137 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	1 231 350 €	1 471 076 €	1 026 101 €	1 242 752 €	205 249 €	228 324 €
ACTIF NET	33 233 823,51 €	35 437 177,52 €	27 694 198 €	29 936 962 €	5 539 625 €	5 500 215 €
Valeur liquidative finale			113,04 €	111,63 €	113,01 €	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 26 décembre 2024, la valeur liquidative d’ATREAM EURO HOSPITALITY s’élève à 113,04 € pour les parts C et 113,01 € pour les parts D.

Inventaire de l’actif au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, 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		28 334 717,00	28 971 974,32	334 092,98	29 306 067,30	971 350,30	91,19%
SCPI Aream Hôtels	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	3 588 064,00	0,00	3 588 064,00	588 064,00	11,16%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	9 109 935,45	213 156,84	9 323 092,29	823 092,29	29,01%
Urban Garden	20 000	2 000 000,00	1 167 285,59	80 961,14	1 248 246,73	-751 753,27	3,88%
SCPI Aream Hôtels - démembrement	3 145	851 610,00	716 747,53	39 975,00	756 722,53	-94 887,47	2,35%
LPM Invest	1 103 711	13 983 107,00	14 389 941,75	0,00	14 389 941,75	406 834,75	49,10%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		2 832 807,24	2 832 807,24	0,00	2 832 807,24	0,00	8,81%
Liquidités		1 880 293,28	1 880 293,28	0,00	1 880 293,28	0,00	5,85%
Autres actifs		952 513,96	952 513,96	0,00	952 513,96	0,00	2,96%
Total Actif Brut au 31/12/2023					32 138 874,54		
Total Dettes					136 400,60		
Total Actif Net au 31/12/2023					32 002 473,94		
Ajustement pour risque d'exigibilité					- €		
Ajustement pour différence d'estimation					- €		
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie					1 231 349,80 €		
ACTIF NET					33 233 823,74 €		

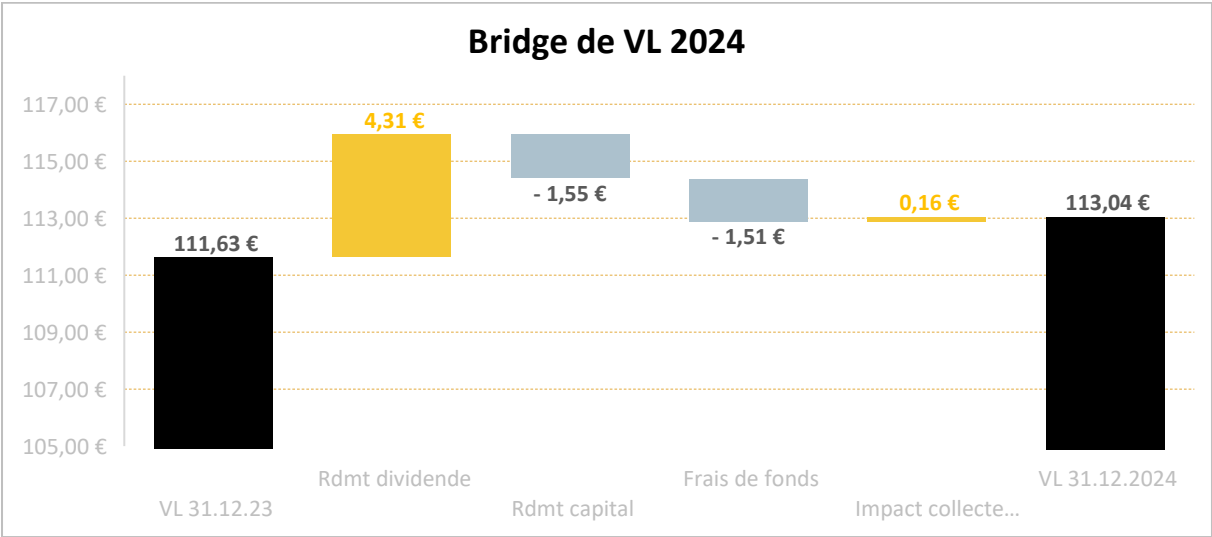
Performance au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative de ATREAM EURO HOSPITALITY s’élève à 113,04 € (Part C) et 113,01€ (Part D), en progression respectivement de +1,26 % et +0,72 % sur l’année écoulée.

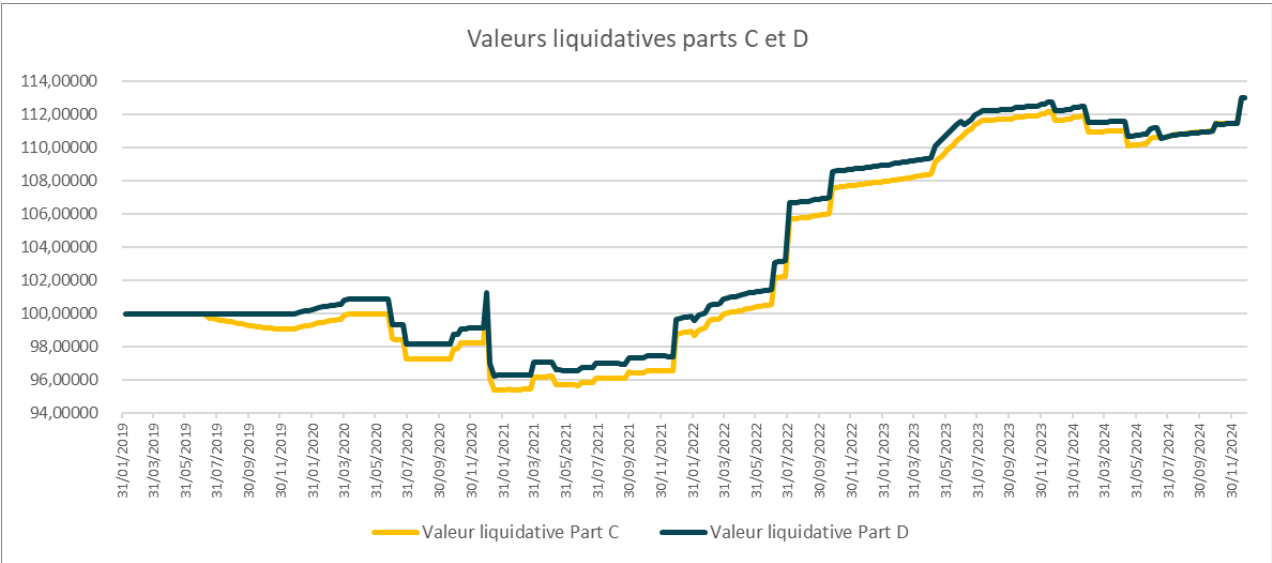
A noter que la performance totale de la Part D, réintégration faite de la distribution réalisée en 2024, s’établit également à +1,26%.

Performance Parts C			
Création	3 mois	6 mois	1 an
13,04%	1,89%	2,21%	1,26%

Performance Parts D			
Création	3 mois	6 mois	1 an
13,01%	1,89%	1,66%	0,72%



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

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

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

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible :

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la Société n'a pas d'endettement direct.

Point sur l’endettement des participations aux 31 décembre 2024

L’endettement des participations au 31 décembre 2024 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement*	Equity investi	Pourcentage de détention	Maturité de l'emprunt	Taux
SCPI Astream Hôtels	24,87%	851 610 €	1,06%		
SCI Arcs Panorama Invest	43,14%	3 000 000 €	4,76%	10/11/2031	1,92% fixe
De Eemhof Invest BV	54,71%	8 500 000 €	11,94%	26/12/2026	2,73% (Marge : 2,3% + swap : 0,43%)
Garden Invest	65,20%	2 000 000 €	5,06%	29/03/2029	2,23% (Marge : 1,20% + swap : 1,03%)
LPM Invest	8,01%	14 968 107 €	98,56%	01/06/2033	4,75% fixe
Liquidités du fonds (au delà de la poche de liquidité)		218 602 €			
Ratio d'endettement consolidé	29,31%				

(*) Ratios d’endettement des participations calculés sur la base des valeurs d’expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2024.

Le ratio d’endettement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est de 29,31% au 31 décembre 2024 et respecte la limite de 40 %.

FRAIS SUPPORTES PAR LE SUPPORT

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

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

Frais de gestion et commissions d’investissements du support

Sur l’exercice 2024, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2023	2024
Actif net moyen sur la période	34 340 700,09 €	34 063 627,92 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,44%	2,41%
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,76%	1,78%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,05%	0,00%
Frais de constitution ⁽¹⁾	0,00%	0,00%

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

Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion AREAM sur l’ensemble des sociétés de la poche UC AREAM EURO HOSPITALITY est détaillée comme suit :

Rémunération Globale	2023	2024
Commission de Gestion	605 210,45	607 664,99
Directe	388 219,61	377 172,65
Indirecte	216 990,84	230 492,34
Commission d'investissement et d'arbitrage	127 062,53	-
Directe	-	-
Indirecte	127 062,53	-
Commission de souscription (*)	-	-
Directe	-	-
Indirecte	-	-
Total	732 272,98	607 664,99

(*) Montant avant reversement éventuel aux réseaux de distribution

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

La période post-pandémie a été marquée par le phénomène du *revenge travel* (voyage de vengeance), caractérisé par un regain massif de la demande touristique à partir de 2023. Alimentée par la frustration accumulée durant les confinements et les réserves d’épargne constituées durant cette période, cette tendance a entraîné une envolée des performances hôtelières, avec des croissances de RevPAR à deux chiffres en 2022 et 2023.

En 2024, cette dynamique s’essouffle. Le contexte inflationniste, combiné à l’atteinte d’un plateau en matière de prix moyen – moteur principal de la croissance ces dernières années –, a limité les marges de progression. Les données de l’exercice montrent qu’une hausse trop marquée des tarifs peut désormais impacter négativement les taux d’occupation, illustrant un affaiblissement du *pricing power* des hôteliers. Cette évolution, interprétée par les analystes (notamment Cushman & Wakefield) comme une forme de normalisation, augure une croissance future plus modérée et différenciée selon les marchés et segments.

Pour 2025, plusieurs leviers devraient soutenir les performances hôtelières :

- **Le segment affaires et groupes**, dont la reprise avait été plus lente que celle du tourisme de loisirs, connaît désormais un nouvel élan. Selon Cushman & Wakefield, ce segment pourrait enregistrer une croissance proche de +15 %, dépassant ainsi celle du marché loisir.
- **La demande internationale** devrait continuer de progresser. Si la clientèle nord-américaine restera un pilier, sa croissance devrait ralentir. En revanche, une forte progression est attendue en provenance

d'Asie, notamment de l'Asie du Sud-Est (+18 % projetés), avec une hausse spectaculaire des arrivées chinoises (+48 % attendus), dopées par des effets de change favorables (euro et livre sterling faibles).

Malgré ces perspectives encourageantes, 2025 s'inscrit dans un contexte toujours incertain. Les enjeux économiques – notamment le coût élevé des transports et de l'hébergement – et les risques géopolitiques – avec la persistance de conflits et de tensions diplomatiques – demeurent des facteurs à surveiller. Selon le baromètre de confiance de l'ONU Tourisme, ces éléments pourraient peser sur la confiance des voyageurs.

En conséquence, les touristes seront de plus en plus attentifs au rapport qualité-prix. Le défi pour les acteurs du secteur sera de concilier croissance et durabilité, notamment par la mise en œuvre de pratiques ESG ambitieuses, la valorisation de destinations moins fréquentées, et une meilleure gestion des flux touristiques.

D'un point de vue plus micro pour la SCI Aream Euro Hospitality, les enjeux pour l'année 2025 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 ;
- Maintenir le planning de travaux entamés en novembre 2024 sur le Hameau des Baux, afin de garantir la disponibilité des chambres supplémentaires pour la saison 2025 ;
- La saison estivale 2025 du Hameau des Baux sera déterminante pour valider les attentes en matière d'exploitation et d'expérience client ;
- Assurer une gestion active de la trésorerie afin de garantir le maintien des ratios du fonds.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

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.

Annexe 1

Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2024 dont le terme est échu
(tableau prévu au I de l'article D 441-4 du Code de Commerce)

	Article D 441 - 1 - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu						Article D 441 - 1 - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées TTC												
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues 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	☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ 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*(1+2%)
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

PROFIL DE RISQUE

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

Déclaration sur les principales incidences négatives

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement et les aspects sociaux (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la

Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives répertoriées sont les suivantes :

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

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

Durée de placement recommandée

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

Principaux risques associés

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif

sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risques liés au secteur du tourisme

La Société ayant vocation à investir dans des Actifs Immobiliers de tourisme, tous les facteurs qui pourraient impacter (i) l'attractivité, de manière générale, de la France, de la Zone Euro ou d'un pays dans lequel est situé l'Actif Immobilier, (ii) le budget des clients (évolution défavorable de la conjoncture économique et financière, augmentation de la fiscalité, perte d'emploi...) ou (iii) la sécurité des clients (instabilité politique, terrorisme, attentat...) pourrait avoir un effet négatif sur l'activité touristique, la demande de la clientèle et donc sur le niveau des loyers encaissés par la Société ou sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et ainsi entraîner une baisse de la performance de la Société.

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

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

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

Risque lié à l'inflation

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

Risque de liquidité

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

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

Risques spécifiques liés aux opérations de développement

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

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

Risque lié à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risque de contrepartie

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

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

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

Risques de taux

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

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

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

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

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

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

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

Risque en matière de durabilité

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

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

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

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

SUIVI ET EVALUATION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIF DE CONTROLE ET DE CONFORMITE

La gestion de la SCI Aream Euro Hospitality est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. ATREAM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

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

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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'Aream 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.

CONFLITS D’INTERETS

La SCI peut investir dans des véhicules gérés par Astream. Astream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Astream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d’intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

REMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération

Conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d’investissement alternatifs (« Directive AIFM »), Astream a établi une politique de rémunération dont l’objectif est de favoriser une gestion saine et efficace du risque, et qui n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des véhicules gérés.

Elle est également conçue de manière à éviter les situations de conflits d’intérêts et à prévenir les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l’intérêt de ses clients.

Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d’Astream ainsi qu’à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Astream a mis en place un comité des rémunérations.

Astream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Au 31 décembre 2024, les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l’ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Ensemble des collaborateurs	49	5 156 451	433 000	5 589 451
Cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	12	2 638 676	235 000	2 873 676

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 est un acteur engagé en matière de développement durable et d'Investissement responsable. Cet engagement se traduit notamment par l'adhésion de la Société aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations Unies depuis 2021 et par la participation de la Société dans des nombreux organismes de la Place dédiés aux thématiques ESG tels que l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Dans le cadre de son ambition 2023 – 2025 défini dans sa Politique RSE – ESG, Atream s'est donné les objectifs suivants : (i) proposer des solutions d'investissement responsable alignées avec les attentes des parties prenantes, (ii) identifier et maîtriser les risques extra-financier pouvant affecter la création de valeur, (iii) sélectionner les projets exemplaires en matière ESG pour créer un cercle vertueux.

Atream matérialise sa politique RSE, en faveur de son engagement environnemental et social, au travers de différentes initiatives :

- Sur le volet environnemental : Atream œuvre à la valorisation de ses déchets au-delà de la réglementation en vigueur grâce au partenariat avec Les Joyeux recycleurs, tout en promouvant la réinsertion professionnelle au travers de l'Association ARES (Association pour la réinsertion économique et sociale) ;
- Sur le volet social : Atream a mis en place un forfait mobilité durable pour ses collaborateurs afin de favoriser les mobilités douces.
La Société s'investit dans la formation de ses collaborateurs sur les enjeux de durabilité en proposant un cycle de formation adapté à chaque métier de la gestion d'actifs et des fonctions transverses.
- Sur le volet mécénat : Atream prend part au Challenge de pas connectés organisé par La Fondation Apprentis d'Auteuil. Celle-ci agit, depuis près de 160 ans, pour l'éducation et l'insertion des jeunes confrontés à des difficultés.
La Société soutient ses collaborateurs désireux de soutenir une cause associative par le biais d'un événement sportif.

Pour déployer sa Politique RSE - ESG, Atream a mis à jour sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, a systématisé l'analyse extra-financière de actifs sous gestion et des acquisitions et a introduit sa définition de l'investissement durable sur le volet social. La mise à jour de la Charte d'investissement responsable a été enrichie avec la publication de la Raison d'Être d'Atream.

« Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique. »

Au travers de sa mission de conseil et de gestionnaire de portefeuilles, Atream cherche à concilier performance financière et performance extra-financière afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

Atream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. Dans le cas où l'actif serait affecté à un fonds labellisé ou susceptible de labellisation, Atream veille à respecter les exigences du label ISR. L'analyse ESG 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.

Stratégie ISR & ESG de la SCI Atream Euro Hospitality

La SCI Atream Euro Hospitality est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Cela se traduit par les éléments suivants :

- Labélisation ISR du fond en novembre 2023
- Désignation du fond comme article 8 suivant le règlement SFDR

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 (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 Atream Euro Hospitality, gérée par la Société Atream, a pour vocation de constituer et de gérer un portefeuille immobilier axé principalement sur des actifs immobiliers à usage d'hébergement touristique et dans une logique de diversification sur de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux de longue durée et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée. A ce jour, le fonds est composé de plusieurs participations dans des actifs en exploitation, situés en France et en Europe.

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.

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.

Stratégie ESG - SFDR

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. Aream 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 et 1 optionnel qui sont :

- Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
- Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique.
- Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3) ;

Les détails de ces PAI reportés sont en annexe périodique SFDR.

Stratégie ISR

La labellisation ISR immobilier de la SCI Aream Euro Hospitality a été validée en novembre 2023. 4 autres fonds gérés par Aream ont été audités et ont obtenus le Label ISR Immobilier sur la période 2021-2024.

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 ;
- 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.

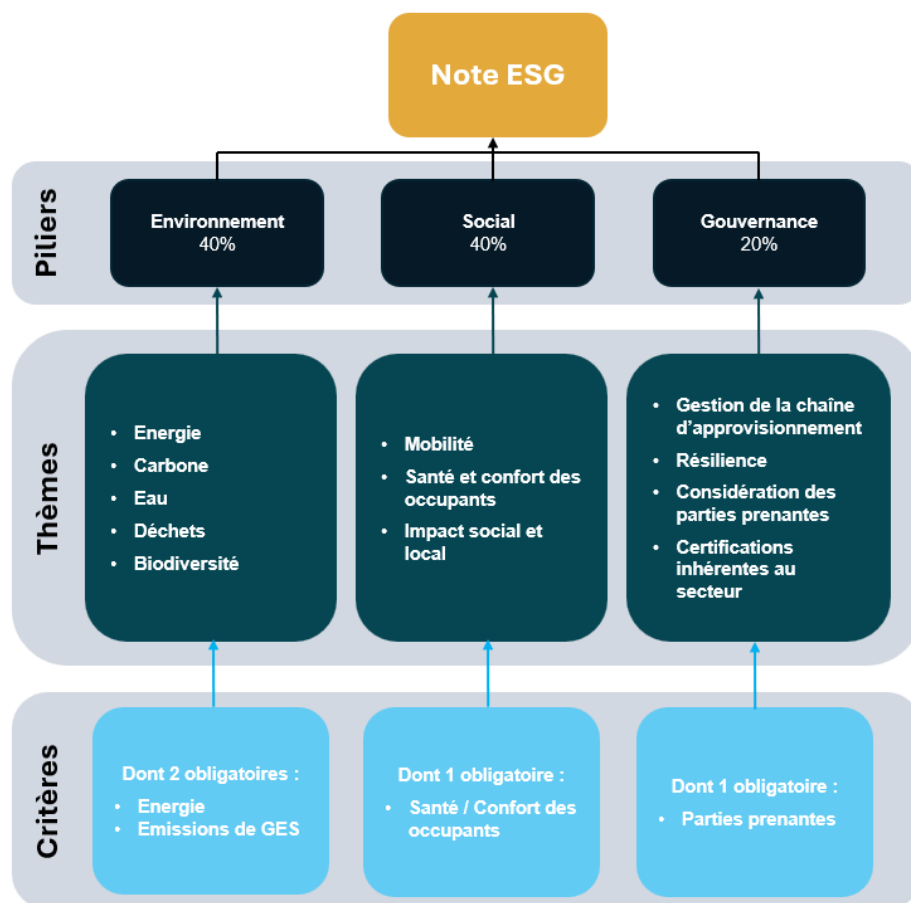
Pilier Gouvernance :

- 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.

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

Une grille d'évaluation ISR 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 ISR 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 ISR 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 2025, sur données 2024 est de 52,8/100.

A date, la politique d'investissement et de gestion de la SCI Atream 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 2024 est de 41/100 (36 sur le pilier Environnement, 37 sur le pilier Social et 57 sur le pilier Gouvernance) contre une note initiale de 39/100 en 2023.

Cette note est confirmée au renouvellement de la labélisation ISR de la SCPI, qui comprends un changement des pondérations et critères pour assurer l'amélioration continue de la SCPI. Ainsi, la pondération des piliers est de 30% sur le E, 50% sur le S et 20% sur le G.

Enfin, la note seuil est établie à 59,2/100.

La note ISR initiale de la SCI Atream Garden Invest pour l'année 2022 reportée en 2023 était de 66,75/100.

La notation reportée 2025, sur données 2024 est de 69,25/100 (64,5 sur le pilier Environnement, 76 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, ainsi la SCI Atream Garden suit une stratégie « Best-in-class ».

Suivi des 8 indicateurs de performances extra-financières

	Indicateurs	Données 2024	Données 2023	Comparables
1	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	323 kWhEF/m².an	203 kWhEF/m².an	Moyenne Deepki 2024 Hôtellerie Europe : 226 kWhEF/m².an
2	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	55 kgCO2eq/m²	30 kgCO2eq/m²	Moyenne Deepki 2024 Hôtellerie Europe : 46,1 kgCO2/m².an
3	Consommations d'eau moyennes en m³/m²	2,77 m³/m².an	1,66 m³/m².an	Baromètre OID 2024 Hôtellerie France : 1,57 m3/m².an
4	<u>Nombre moyen de services divers¹ proposés sur site</u> <i>Indicateur de surperformance</i>	11	11	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 3,4
5	<u>Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site²</u>	1,84	1	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 0,21
6	<u>Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux³</u> <i>Indicateur de surperformance</i>	5	6	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 certifiés ⁴	66 %	53 %	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 29%

¹ Les services divers comprennent : service de santé, crèches et services de garde d'enfants, salles de sport, services culturels.
² 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.
³ 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.
⁴ 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 31.12.2024 de la participation ;
- En complément, la SCI Aream Euro Hospitality investit dans la SPCI Aream Hôtels, labellisée ISR en 2024 (renouvellement) 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 2024 et 2025 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.

Analyse comparative :

- Les données de consommations énergétiques sont plus hautes en N, en comparaison avec N-1. Cette hausse s’explique par une connaissance plus fine de ces consommations, notamment grâce a la remontée des données sur l’outil Deepki.
- Les données du Center Parcs De Eemhof sont encore en cours de fiabilisation.
- Cette variation concernant les données de consommation énergétique se retranscrit également dans les **émissions de gaz à effet de serre**.

Le Hameau des Baux

Rang note ESG 2024* :	1/3
Notation ISR 2024* : (*Sur données 2022)	57,2/100 (+15,8 pts vs 2022)
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

Bilan carbone du bâtiment (ACV)
Test de qualité de l’eau

Club Med Arcs Panorama

Rang note ESG 2024* :	2/3
Notation ISR 2024* : (*Sur données 2022)	53,1/100 (+3,4 pt vs 2022)
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

Tests de qualité d’eau et d’air

Center Parcs De Eemhof

Rang note ESG 2024* :	3/3
Notation ISR 2024* : (*Sur données 2022)	49,8/100 (+10,6 pts vs 2022)
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

Actions permettant la réduction de consommation d’eau
Diagnostic écologique et biodiversité
Audit d’adaptation aux changements climatiques

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	Valeur 2024
Locataires et Occupants	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	100%	100%	100%
	Part des <i>nouveaux</i> baux faisant l’objet d’une clause ESG	Non pertinent	Non pertinent	Non pertinent
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	0%	39% ⁵	39%*
Property managers	Part d'actifs dont le property management a signé une charte ESG	100%	100%	100%
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	100%	100%	100%
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	37%	42%	44%
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui	Oui

⁵Poids pondéré du Center Parcs De Eemhof au 31.12.2023

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

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.

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 : ____%

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 ____% 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

Non

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

Aream Euro Hospitality - Rapport annuel 2024

46

climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

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

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

- Consommations d'énergie finale toutes énergies tous usages : 323 kWhEF/m².an
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : 55 kgCO₂eq/m²
- Consommation en eau : 2,77 m³/m².an
- Nombre moyen de services divers proposés sur site : 11
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : 1,84
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : 5
- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : 100%
- Part d'actifs certifiés : 66%

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

- Consommations d'énergie finale toutes énergies tous usages : +120 kWhEF/m².an
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : +20 kgCO₂eq/m²
- Consommation en eau : +1,11m³/m².an
- Nombre moyen de services divers proposés sur site : idem
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : +0,84
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : -1
- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : idem
- Part d'actifs certifiés : +13%

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 ?**

La Société ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

● **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 ?**

Non applicable

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

Les actifs de la SCPI Aream Hôtels sont analysés annuellement par le biais d'une grille ESG intégrant les notions de principales incidences négatives qui sont :

- Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
- Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique ;
- Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3)

— — — **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 :**

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la SCPI, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s’assurer du respect des 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, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l’Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l’Homme.

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.

- Exposition à des combustibles fossiles
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

Les PAI sont pris 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
Hameau des Baux	Tourisme	32,7%	France

De Eemhof	Tourisme	26,7%	Pays- Bas
Arcs Panorama	Tourisme	9,6%	France

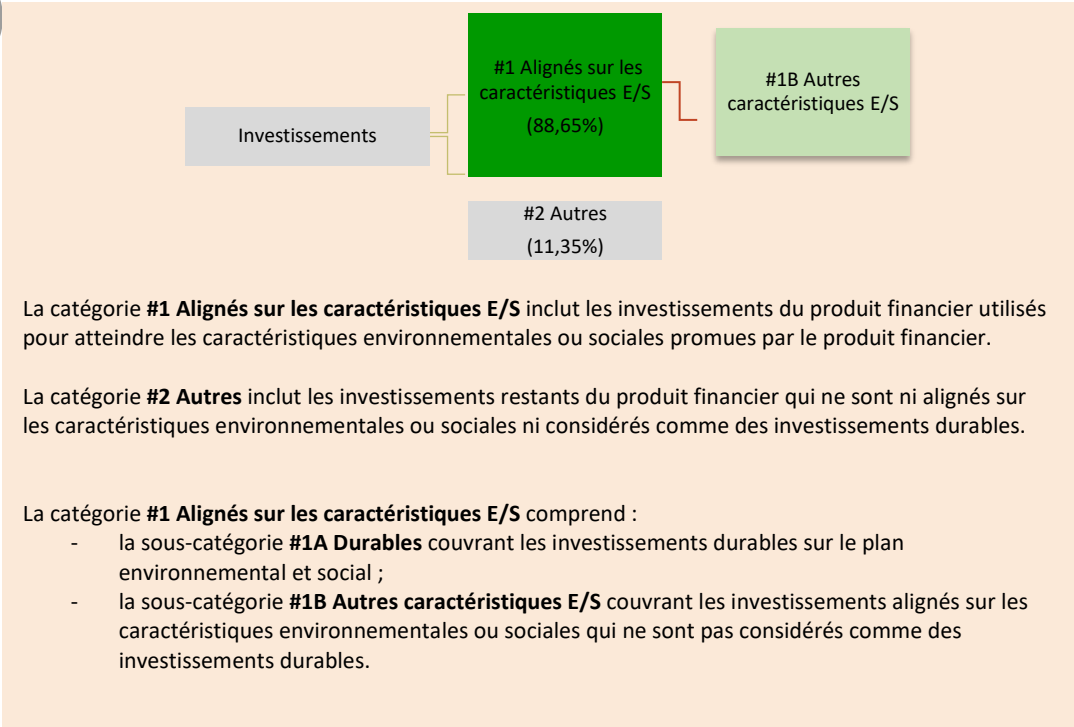
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 habitantes** 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.

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 ?

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

Aucun investissement réalisé en 2024.



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

Non applicable



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'UE⁶ ?

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

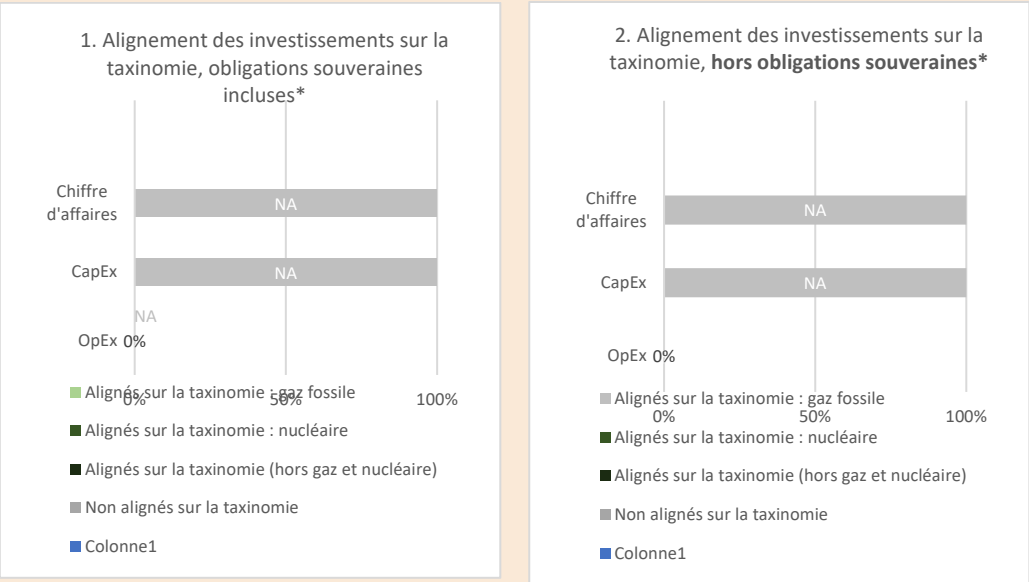
Non :

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.

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.

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



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

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

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

⁶ 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 activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

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

Non applicable



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

Non applicable



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

Non applicable



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 principalement aux actifs liquides détenus en direct(s) ou en indirect(s) (trésorerie et créances) par 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 ?***

Non applicable

- ***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 ?***

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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 €)	31/12/2024			31/12/2023	Variation
	Brut	Amortissement s ou provision	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles		134 162	- 134 162	- 31 255	-102 907
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Autres participations					0
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	25 379 717	1 244 864	24 134 853	29 897 006	-5 762 153
Prêts	3 992 846		3 992 846	547 275	
Autres immobilisations financières					
Total I	29 372 563	1 379 026	27 993 537	30 413 026	-2 419 489
ACTIF CIRCULANT					
Créances d'exploitation					
Clients et comptes rattachés	7616		7 616	7616	-
Locataires créances douteuses					-
Autres créances			-	0	0
Valeurs mobilières de placement	20 188		20 188	21 458	
Disponibilités	2 078 454		2 078 454	2 586 958	-508 504
Charges constatées d'avances	17 200		17 200	13956	0
Total II	2 123 458	0	2 123 458	2 629 988	-506 530
Comptes de régularisations	-	-	-	-	0
Autres charges à répartir	-	-	-	-	0
Total III	0	0	0	0	0
TOTAL	31 496 020	1 379 027	30 116 994	33 043 014	-2 926 020

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital	14 701 100	15 860 500	-1 159 400
Prime d'émission	15 331 468	16 733 486	-1 402 018
Report à nouveau	267 042	106 740	160 302
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-327 997	189 753	-517 750
Total I	29 971 614	32 890 480	-2 918 866
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Total II	0	0	0
DETTES			
Dettes d'exploitation	123 819	152 524	-28 705
Autres dettes	21561	10	21551
Total III	145 380	152 534	-7 154
TOTAL	30 116 994	33 043 014	-2 926 020

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Chiffre d'affaires			-
Autres produits			-
Reprises de provisions d'exploitation			-
Transfert de charges d'exploitation			-
Charges d'exploitation	582 630	533 160	49 470
Autres achats et charges externes	480 078	500 488	- 20 410
Dotations aux amortissements sur immobilisations	102 907	31 255	71 652
Impôts, taxes et versements assimilés			-
Autres charges de gestion courantes	-355	1 418	- 1 773
Résultat d'exploitation (I)	- 582 630	- 533 160	- 49 470
Produits financiers	1 241 538	1 101 394	140 144
Produits financiers de participations	972 838	1 002 134	- 29 296
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	45 571	7 275	38 296
Autres intérêts et produits assimilés	78 979	91 984	- 13 005
Reprise de dépréciations et provisions	144 150		144 150
Charges financières	864 030	378 480	485 550
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	864 030	378 480	485 550
Intérêts et charges assimilées			-
Résultat financier (II)	377 508	722 914	- 345 406
Résultat courant avant impôts (I+II)	- 205 122	189 754	- 394 876
Produits exceptionnels	4 919 400		4 919 400
Produits exceptionnels	4 919 400		4 919 400
Charges exceptionnelles	5 042 274		5 042 274
Charges exceptionnelles	5 042 274		5 042 274
Résultat exceptionnel (III)	- 122 874	-	- 122 874
Bénéfice ou perte (I+II+III)	- 327 997	189 754	- 517 751

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital social de la Société

L'année 2024 a été marquée par la poursuite de la guerre en Ukraine et une intensification des tensions régionales, notamment au Moyen-Orient. Cependant, les perspectives macroéconomiques se sont améliorées en fin d'année grâce à la stabilisation de l'inflation, favorisant des politiques monétaires plus accommodantes avec des baisses successives des taux d'intérêt.

En France, l'année 2024 a également été marquée par une instabilité politique, avec la dissolution de l'Assemblée nationale, créant une incertitude sur les orientations économiques. Par ailleurs, l'endettement public français a atteint un niveau historique, générant des tensions sur les marchés financiers et renforçant les préoccupations sur la soutenabilité budgétaire.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a été toutefois pris en compte par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

Affectation du résultat

Par décisions en date du 26 juin 2024, la collectivité des associés a décidé de mettre en report à nouveau, pour un montant de 106 740 euros, une partie du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, s'élevant à 189 753 euros, et de distribuer aux associés parts D le solde, d'un montant de 29 451 euros.

Evolution du capital social de la Société

Au cours de l'exercice 2024, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de -2,6 M€, ramenant la capitalisation totale de la SCI de 32 593 986 € à 30 032 568 €.

Transfert du siège social

En date du 18 mars 2024, le Gérant, décide de transférer le siège social de la Société du 153, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Avance en compte courant

En date du 13 novembre 2024, la société a conclu un avenant sur la convention d'avance en compte courant avec LPM INVEST qui porte le montant maximum des avances en compte courant à 4 500 000 euros.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions :

- Du Code de commerce ;
- Du Règlement ANC 2014-03 modifié de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au plan comptable général et du Règlement ANC 2018-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice ;
- Des articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre sous réserves des précisions ci-dessous,
- indépendance des exercices,

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

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

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.

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 31/12/2024, 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	30 969 266	3 445 571	-	5 042 274	29 372 563
<i>Participations et autres titres de participation</i>					
<i>Autres titres immobilisés</i>	30 969 266	3 445 571		5 042 274	29 372 563
<i>créances rattachées à des participations</i>					
TOTAUX	30 969 266	3 445 571	-	5 042 274	29 372 563

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	102 907				134 162
Immobilisations corporelles						
<i>Terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aménagements des constructions</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	524 985	843 000	-	123 120	-	1 244 865
<i>Participations et autres titres de participation</i>	524 985	843 000		123 120		1 244 865
<i>Autres immobilisations financières</i>						-
TOTAUX	524 985	843 000	-	123 120	-	1 244 865

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	268 190	4 396	27 584	245 002
Parts D "Distribution"	50.0000	49 020			49 020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2023	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	13 409 500	-	219 800	- 1 379 200	12 250 100
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d'émission -Parts C	13 580 133	-	268 387	- 1 680 145	12 168 375
Prime d'émission- Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Commission souscription – Parts C	604 313	-	9 740	-	614 053
Commission souscription – Parts D	98 040	-	-	-	98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-	-	0
Report à nouveau	106 740	160 302	-	-	267 042
Résultat de l'exercice	-	-		-	0
Dividende distribué	-	29 451	-	- 29 451	0
Résultat de l'exercice 2024	189 753	- 189 753	-	- 327 997	-327 997
TOTAUX	32 890 479	-	497 927	- 3 416 793	29 971 614

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Prêts	3 992 846	52 846	3 940 000
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>	17 200	17 200	
TOTAUX	4 017 662	77 662	3 940 000

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>	123 819	123 819	-	-
<i>Autres créditeurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
Autres dettes				
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-	-
<i>Dettes sur immobilisations</i>	-	-	-	-
<i>Associés</i>	21 561	21 561	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-	-	-	-
TOTAUX	145 380	145 380	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	52 846
Créances clients et comptes rattachés	7 616
Total	60 462

CHARGES A PAYER

	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	123 819
total	123 819

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s’élève à une perte de 122 874 € correspondant à le vente des titres de la SCPI Aream Hôtels.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s’élève à 2 098 642 euros.

Charges et produits constatés d’avance

Charges constatées d’avance : 17 200€

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
864 030	1 241 538

Engagement hors-bilan

Néant.

Honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 10 996 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	9 650 925	98,56	11 028 107	10 615 957	3 940 000		-	380 256	
- Participation détenues entre 10 et 50%										
- Center Parcs Eemhof	53 385 001	19 797 875	11,94	8 500 000	8 500 000			10 535 257	7 464 074	402 257
- Participations inférieures										
- SCPI Aream Hôtels	238 467 200	27 365 062	1,06	851 610	851 610			13 730 819	12 875 715	383 752
- SCI les Arcs panorama Invest	50 400 000	16 572 013	4,76	3 000 000	3 000 000				3 665 362	186 000
- SCI Aream Garden Invest	3 950 000	20 554 770	5,06	2 000 000	1 167 286				7 058 400	-
B- Renseignements Globaux										
- Filiales non reprises en A										
- Participation non reprises en A										

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2024

SCI ARCS PANORAMA INVEST

Ensemble Les Arcs - En Euros	31/12/2024	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0,00%
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	122 400 000	94,35%
Parts et actions de sociétés	0	0,0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0,0%
Autres actifs détenus		
Créances associés	11 082	0,01%
Autres créances	0	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 504 356	1,16%
Disponibilités	5 815 823	4,48%
Comptes de régularisation actifs	1 696	0,00%
Retraitement frais d'emprunt	0	
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	129 732 956	100,00%
Emprunts bancaires	52 801 816	97,17%
Comptes courants d'associés	0	0,00%
Dettes d'exploitation	109 713	0,20%
Autres dettes	290 283	0,53%
Produits constatés d'avance	1 135 747	2,09%
Retraitement capital souscrit non versé	0	0,00%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	54 337 558	100,00%
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	75 395 398,09	
Soit par part	119,68	

DE EEMHOF INVEST B.V

Bilan des sociétés - En Euros		DE EEMHOF - 31 déc 2024
Actifs immobiliers		158 655 000
Immeubles et droits réels immobiliers		158 655 000
+/- value latente sur les actifs immobiliers		-
Investissement dans la filiale		-
Autres actifs détenus		-
Créances		3 985 227
Instruments de couverture (JV)		2 866 271
Comptes de régularisation actifs CCA		1 316,00
Disponibilités		771 941,98
TOTAL DES ACTIFS		166 279 756
Dettes financières		86 800 599
Instruments de couverture (JV)		-
Dettes d'exploitation		818 085
Produits constatés d'avance		2 611 925
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF		90 230 610
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE		76 049 146

SCI ATREAM GARDEN INVEST

En €	31/12/2024
Situation nette	49 529 438
VNC actif immobilier	- 120 400 000
Valeur actuelle immeuble	120 400 000
Retraitements liés au capital souscrit non versé	
Annulation solde frais d'emprunt étalés	- 550 454
Retraitements Engie	
ANR SCI URBAN GARDEN (100%)	48 978 984
ANR SCI URBAN GARDEN (49%)	23 999 702
Situation nette Aream Garden Invest	24 504 770
Retraitements liés au capital souscrit non versé	
Valeur nette des titres SCI Urban Garden	- 23 999 702
Retraitements liés au capital souscrit non versé	
ANR Immobilière SCI URBAN GARDEN (49%)	23 999 702
ANR ATREAM GARDEN INVEST	24 504 770,42
ANR ATREAM GARDEN INVEST par part	62,04

Usufruit temporaire de parts sociales de la SCPI ATREAM HÔTELS

L'usufruit temporaire de parts sociales de la SCPI Aream Hôtels est valorisé à son coût d'acquisition frais inclus et amorti de manière linéaire sur la durée de l'usufruit convenu lors du démembrement de la part.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 26 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l’exercice clos le 31 décembre 2024,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 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,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes,
- Pouvoir pour formalités.

PROJET DES TEXTES DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

L’Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la gérance sur les comptes annuels et du rapport du commissaire aux comptes sur l’activité de la Société au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l’annexe tels qu’ils lui ont été présenté, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L’Assemblée Générale, sur proposition de la gérance décide d’affecter la perte nette comptable de l’exercice réalisé par la Société au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024, soit la somme de -327 996,53 euros de la manière suivante :

Perte nette comptable de l’exercice : -327 996,53 euros

Report à nouveau antérieur des parts C 267 042,22 euros

Report à nouveau antérieur des parts D 0,00 euros

Bénéfice distribuable(60 954,31) euros

au report à nouveau antérieur des parts C : (6 281,83) euros

au report à nouveau antérieur des parts D : (54 672,48) 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
31/12/2023	29 451,44 €	0,60 €
31/12/2022	21 078,60 €	0,43 €
31/12/2021	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.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société FORVIS MAZARS est arrivé à expiration, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices, prenant effet à l'issue de la présente décision et qui viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale ordinaire se prononçant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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.