

# Rapport Annuel 2019



SCPI ATREAM  
HÔTELS

 Atream

Société Civile  
de Placement Immobilier  
Siège social :  
153 rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 PARIS  
822 706 800 RCS Paris

# Avant-propos



# LA SCPI ATREAM HOTELS

## Classification

SCPI à capital variable

## Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris

## Visa AMF

N°16-27 du 23 septembre 2016

## Date de création (immatriculation RCS)

20 septembre 2016

## Numéro d'immatriculation

822 706 800 R.C.S. Paris

Durée de la SCPI

**99 ans**

Capital maximum statuaire

**200 000 000 €**

La SCPI ATREAM HOTELS est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

## Conseil de Surveillance

Président : Alain Lemaire

Président d'Honneur : Gérard Pélisson

Membres : Pierre Cabrol  
Renaud Jézéquel  
Jérôme Terpereau  
Alain Gosselin  
Jérôme Ballet  
Pascal Chabot  
François Rieu  
SAS BDR IMMO 1,  
représentée par Alain Coste

## SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 256 600 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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

Président : Pascal Savary

Directeur Général : Grégory Soppelsa

Directeur Général Adjoint Gestion d'Actifs :  
Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint Gestion des Fonds :  
Benjamin Six

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : MAZARS  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

Suppléant : Olivier LECLERC  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

## DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris





# Sommaire



La SCPI Aream Hôtels .....	6
Chiffres clés au 31 décembre 2019 .....	7
Le marché des SCPI .....	9
Le marché de l'immobilier hôtelier .....	10
Rapport de la Société de Gestion .....	14
Compléments d'informations .....	33
L'engagement en faveur du développement durable .....	37
Rapport du Conseil de Surveillance .....	41
Rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....	43
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées .....	47
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2019 .....	51
États financiers des participations contrôlées et non contrôlées .....	61
Projet des Résolutions .....	75
Annexe - Élection de membres du Conseil de Surveillance .....	81

Chers Associés,

Au 31 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels clôture son troisième exercice social d'une durée de 12 mois.

Pour rappel, la stratégie d'investissement poursuivie par la SCPI Aream Hôtels repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne issu d'actifs immobiliers, situés en France et dans d'autres pays de la zone euro, dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme) et accessoirement des murs de résidences de services.

En 2019, avec une hausse des investissements hôteliers en Europe de +10% sur l'année 2019, une nouvelle année record en termes de fréquentation touristique et des variations positives des RevPar de +2,4% sur l'année en Europe, l'industrie touristique a confirmé les très belles tendances aperçues en 2018.

Après avoir doublé sa capitalisation en 2018 par rapport à 2017, la SCPI Aream Hôtels a quasiment triplé sa capitalisation en 2019 par rapport au 31 décembre 2018, confirmant ainsi son attrait auprès des investisseurs sur la thématique touristique et hôtelière.

Grâce à son équipe de gestion spécialisée dans l'investissement dans le secteur hôtelier et touristique, la SCPI a réussi à investir ou engager sous forme de promesse 94% de la collecte.

Toujours soucieuse de diversifier la localisation de son patrimoine, la SCPI a réalisé une partie de ces investissements dans un nouveau pays cible : la Belgique, et ce à hauteur de 72,9 millions d'euros. En plus de ce portefeuille de six actifs localisés en Belgique, la SCPI a également acquis deux actifs en Allemagne et pris une participation dans une société de droits néerlandais détenant un actif aux Pays-Bas. Conformément à la stratégie de la SCPI, ces acquisitions ont été accompagnées par la signature de baux long terme portant la durée résiduelle moyenne des baux à 17 ans et 11 mois contre 13 ans et 4 mois à fin 2018.

Le patrimoine détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution de revenus en 2019 à hauteur de 47,52 € par part soit un taux de distribution annuel de 4,75%, supérieur de 0,15% à celui de l'année précédente. Quant au DVM brut (rendement après réintégration de la fiscalité étrangère), fort de son exposition à l'étranger (93% de son patrimoine) celui-ci atteint 5,17% sur l'année écoulée.

Pour l'année à venir, malgré le contexte actuel de crise sanitaire et son impact sur l'activité hôtelière et touristique, la SCPI poursuivra ses investissements et son développement dans les pays d'implantation actuelle.

L'expérience des crises précédentes a démontré la forte résilience de cette industrie qui, nous le pensons reprendra progressivement son activité cette année et en 2021.

Dans ce contexte inédit, nos équipes en charge de la SCPI Aream Hôtels entretiennent des relations étroites avec l'ensemble de nos locataires afin de mettre en place des mesures d'accompagnement permettant la pérennité des exploitations.

Nous avons toute confiance dans la croissance durable de ce secteur et dans sa capacité à terme de redynamiser les territoires et de créer de nouveaux emplois.

Pascal SAVARY  
Président d'Aream

# Chiffres clés au 31 décembre 2019

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	1 000,00 €	<b>1 777</b> associés	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice
Valeur de retrait	900,00 €		
Valeur de réalisation	854,24 €	<b>174 725</b> parts	<b>112 986</b> parts
Valeur de reconstitution	1 057,40 €		

Capital social	Capitalisation	Parts en attente de retrait
<b>139 780 000 €</b>	<b>174 725 000 €</b>	<b>0</b>

## DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'actifs <b>14</b>	Nombre de participations contrôlées <sup>(1)</sup> <b>3</b>	Nombre de participations non contrôlées <sup>(2)</sup> <b>1</b>
---------------------------	---	---

Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <b>75 194 m<sup>2</sup></b>	Taux d'occupation financier <b>97,2%</b>	Loyers encaissés de l'année <b>6 611 812,65 €</b>
Nombre total de chambres <b>1460</b>	Taux d'occupation physique <b>100%</b>	
Surface vacante (en m <sup>2</sup> ) <b>0 m<sup>2</sup></b>	Durée résiduelle Moyenne des baux <b>17,9 ans</b>	

## DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2017	<b>48,00 €</b>
DVM 2017 <sup>(3)</sup>	<b>4,80%</b>
Distribution 2018	<b>45,96 €</b>
DVM 2018 <sup>(3)</sup>	<b>4,60%</b>
Distribution 2019	<b>47,52 €</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	<b>11,52 €</b>
2 <sup>nd</sup> trimestre	<b>12,00 €</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre	<b>12,00 €</b>
4 <sup>ème</sup> trimestre	<b>12,00 €</b>
DVM 2019 <sup>(3)</sup>	<b>4,75%</b>
DVM brut 2019 (annualisé) <sup>(4)</sup>	<b>5,17%</b>
Taux de distribuable sur valeur de patrimoine (DVP) <sup>(5)</sup>	<b>3,05%</b>

## DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	<b>4 632 142 €</b>
Résultat	<b>4 589 656 €</b>
Nombre moyen de parts en jouissance	<b>84 294 parts</b>
Résultat par part <sup>(6)</sup>	<b>54,45 €</b>

(1) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03

(2) Immobilisations financières non contrôlées au sens de l'article 132-10 de l'ANC 2016-03

(3) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(4) Le DVM « brut » est égal à la division (i) du dividende brut versé au titre de l'année n avant

prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(5) Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2019 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2019.

(6) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.



# Le marché des SCPI d'entreprise

## Collecte nette<sup>1</sup>

En 2019 avec un total de 8,6 milliards d'euros, les SCPI ont atteint un nouveau record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Cette tendance à la hausse s'observe sur l'ensemble des SCPI dont les SCPI spécialisées dont fait partie Aream Hôtels, qui observent une augmentation de +45,5% par rapport à l'exercice précédent.

## Actif global<sup>1</sup>

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards d'euros, soit une augmentation de 17 % par rapport à fin 2018.

## Performances<sup>1</sup>

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4% (contre 4,3% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +0,82% (contre +0,8% en 2018).

### Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019

	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	Variation 2018/2019
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 447	+64,0%
SCPI Commerces	974	173	578	+234,6%
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 183	+45,4%
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 264	+78,0%
SCPI Résidentiel	NC	133	135	+0,9%
<b>SCPI Aream Hôtels</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>113</b>	<b>+303,5%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>6 142</b>	<b>5 103</b>	<b>8 606</b>	<b>+68,6%</b>

### Capitalisation 2019

	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	Variation 2018/2019
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 707	+15,0%
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 460	+12,1%
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 375	+37,3%
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 452	+29,7%
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 160	+0,4%
<b>SCPI Aream Hôtels</b>	<b>33</b>	<b>62</b>	<b>175</b>	<b>+182,3%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>46 215</b>	<b>55 665</b>	<b>65 154</b>	<b>+17,0%</b>

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 13 février 2020

### Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019

	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)			Variation du Prix Moyen de la part (VPM)		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	4,28%	+ 2,04 %	+ 0,80 %	+1,43%
SCPI Commerces	4,53 %	4,48 %	4,42%	+ 1,05 %	+ 0,09 %	+0,18%
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,61 %	4,50%	+ 2,25 %	+ 3,48 %	+0,06%
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,30 %	5,03%	+ 1,95 %	+ 0,70 %	+1,01%
<b>SCPI Aream Hôtels</b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,60 %</b>	<b>4,75%</b>	<b>+ 0,00 %</b>	<b>+ 0,00 %</b>	<b>+0,00%</b>
<b>Total SCPI Immobilier d'entreprise</b>	<b>4,43 %</b>	<b>4,35 %</b>	<b>4,40%</b>	<b>+ 1,88 %</b>	<b>+ 0,82 %</b>	<b>+0,82%</b>

Le DVM 2019 d'Aream Hôtels (4,75%) est supérieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et est également au-dessus de la moyenne des DVM des SCPI Spécialisées.



# Le marché de l'immobilier hôtelier

## Marché de l'investissement hôtelier 2019

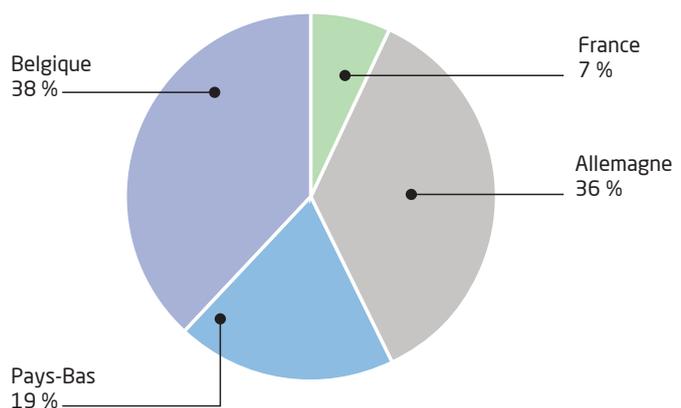
En 2019, le marché de l'investissement dans l'hôtellerie a été soutenu par une économie mondiale résiliente et une demande touristique locale et internationale en croissance. Les incertitudes apportées par le Brexit ont amené les investisseurs à se montrer plus prudents qu'en 2018 sur les investissements au sein du Royaume-Uni, conduisant à un recul de -1,5% des investissements hôteliers. Ainsi, le volume global d'investissement dans l'hôtellerie mondiale s'élève à 59,2 milliards d'euros en 2019.

En 2019, la zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) enregistre 22,2 milliards d'euros de transactions hôtelières, en hausse de +10% par rapport à 2018, derrière l'Amérique du Nord / Amérique du Sud (EUR 25,6 milliards) mais devant l'Asie-Pacifique (EUR 11,3 milliards).

**Après une année 2018 déjà en hausse, le volume de transactions hôtelières en Europe en 2019 est en hausse d'environ 10% vs. 2018. Cette croissance s'explique par une progression conjointe des volumes de transactions d'actifs individuels et de portefeuilles enregistrés sur la région - ces dernières représentant 55% du volume total en 2019.**

L'Europe demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs internationaux et enregistre 4,6 milliards d'euros de flux de capitaux entrant, contre respectivement 2,6 et 2,1 milliards d'euros pour les zones Amériques et Asie Pacifique.

Volume d'investissement hôtelier



(Source JLL Hotel Investment Outlook 2019).

Malgré un recul du volume d'investissement de -16%, le Royaume Uni reste en pole position des investissements hôteliers en Europe avec 5,3 milliards d'euros de transactions enregistrées.

Juste derrière, l'Allemagne affiche une augmentation de +5,6% et enregistre un volume de transactions de 4,0 milliards d'euros en 2019. Le pays ayant notamment vu, cette année, doubler le volume de transactions en portefeuilles sur son territoire (soit 2 milliards d'euros en 2019).

**La France, qui se classait en 5<sup>ème</sup> position en 2018, remonte à la troisième place du classement en enregistrant 2,2 milliards d'euros de transactions hôtelières en 2019, soit presque trois fois plus que l'année précédente.**

L'Espagne qui se classait deuxième en 2018, chute à la cinquième place en 2019 et enregistre un recul des transactions hôtelières de -70% vs 2018, se décomposant en un retrait de -16% des transactions d'actifs individuels et de -87% des transactions en portefeuilles. Ce dernier s'explique notamment par un effet de base en raison de l'acquisition du REIT Hispania par Blackstone en 2018 pour environ 2 milliards d'euros.

## Performances hôtelières 2019

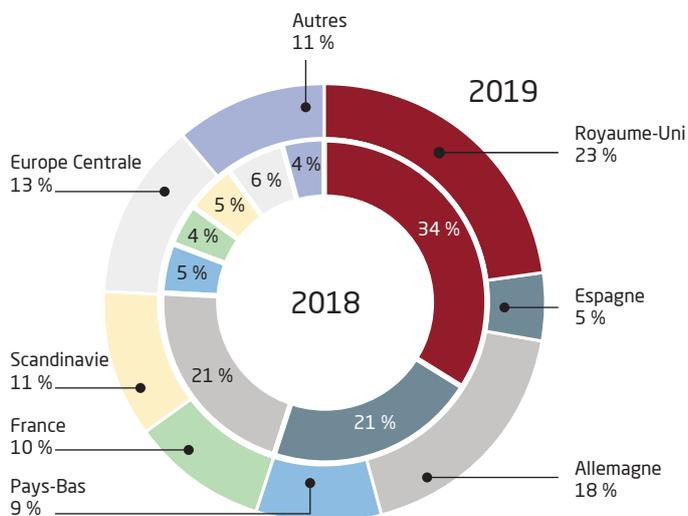
Après une année record en 2018 pour le tourisme mondial, l'année 2019 a atteint des sommets de fréquentation. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), les arrivées de touristes internationaux à l'échelle mondiale atteignent 1,5 milliard en 2019, soit 4% de plus que l'année précédente. Cette croissance confirme le rôle moteur du tourisme et sa résilience en tant que secteur économique, eu égard aux incertitudes actuelles relatives à l'épidémie de Covid-19.

Après une excellente année 2018, les hôtels européens ont profité de cette dynamique et affiché des performances hôtelières en progression. Le taux d'occupation moyen 2019 est stable (+0,3%) et s'accompagne de prix moyens en hausse de +1,9%, permettant au RevPAR de croître de +2,4%. Le continent européen reste en tête en nombre d'arrivées internationales, avec 743 millions de touristes internationaux aux accueillis en 2019, soit 51% du marché mondial.

A l'issue de l'année 2019, l'ensemble des pays européens ont enregistré un RevPAR en progression vs. 2018, excepté les Pays-Bas, (-0,5%) qui affichaient une année record en 2018.

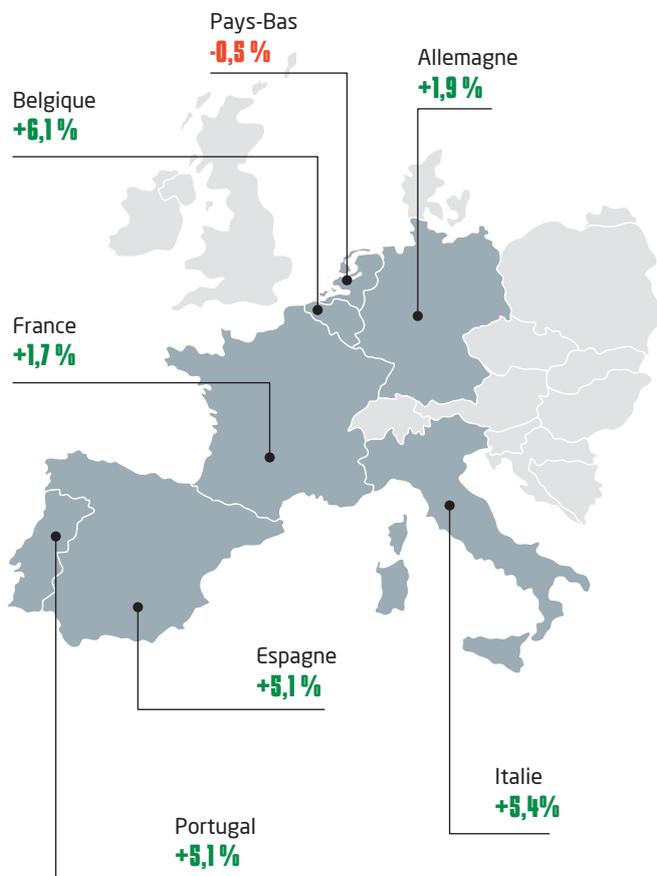
Les pays du bassin méditerranéen (Portugal, Espagne, Italie) ont profité de leur dynamisme touristique, notamment sur la cible loisirs et affichent de belles croissances à fin 2019 (respectivement +5,1%, +5,1% et +5,4%).

## Parts des investissements hôteliers en 2018/2019 Zone EMOA (en %)



(Source HVS European Hotel transactions 2019).

## Variation RevPAR 2018/2019 Europe



MOYENNE EUROPE **+2,4%**

(Source MKG / Olakala Destinations).

Sur la période, la France affiche un RevPAR en hausse de +1,7% par rapport à fin décembre 2018, en forte progression depuis 2015 (56 € à fin décembre 2015) et supérieure à la croissance estimée du PIB Européen en 2019 (+1,2%).

Sur les autres marchés investis par la SCPI Aream Hôtels, les performances affichées en Allemagne (+1,9%) et en Belgique (+6,1%) témoignent à nouveau des fondamentaux solides des pays d'Europe du Nord.

Seul le marché hôtelier néerlandais enregistre une légère baisse de RevPar de -0,5%.

### **Focus sur les sous-jacents des principaux marchés cibles de la SCPI Aream Hôtels :**

Conformément à sa stratégie d'investissement, Aream Hôtels recherche des murs d'hôtels ou de résidences de tourisme déjà exploités, situés en France et dans les autres pays de la zone Euro tels que l'Allemagne, la Belgique ou les Pays-Bas :

#### **France :**

Après une année record en 2018, la fréquentation hôtelière est stable en 2019, avec un total de 214,8 millions de nuitées enregistrées en France.

Le marché touristique français a notamment été impacté par des mouvements sociaux s'étant poursuivis sur le premier trimestre de l'année, ainsi que par les grèves nationales ayant impacté le mois de décembre.

Malgré ces événements, l'affluence touristique se traduit par un taux d'occupation national de 69,1%, stable vs. 2018 et un prix moyen en progression de +1,5% sur l'ensemble du territoire, permettant ainsi au RevPAR d'atteindre 65,1€, soit une progression de +1,7%.

#### **Allemagne :**

L'Allemagne, première puissance économique européenne et état le plus peuplé de l'Union Européenne, a enregistré en 2019 un ralentissement de sa croissance, pour la première fois depuis 10 ans. Après une hausse de +2,5% en 2017 puis de +1,5% en 2018, le produit intérieur brut allemand a progressé de +0,5% en 2019.

Dans un contexte d'économie globale en ralentissement, le bureau de tourisme allemand a enregistré sa dixième année de croissance successive. Le nombre de nuitées générées par des touristes nationaux et étrangers a augmenté de +3,5% entre 2018 et 2019, pour atteindre les 494,7 millions.

L'Allemagne reste l'une des principales destinations affaires européennes et le pays dispose de quatre des plus grands centres des expositions au monde (Hanovre, Francfort, Cologne et Düsseldorf).

En 2019, le pays a notamment misé sur le 30e anniversaire de la chute du Mur de Berlin pour attirer encore plus de touristes.

#### **Pays-Bas :**

Les Pays-Bas, cinquième puissance économique européenne, comptabilisent environ 17 millions d'habitants. En 2019 et pour la sixième année consécutive, le pays affiche une croissance positive de son PIB annuel, soit +1,6% vs. 2018.

Après une année touristique record en 2018, le taux d'occupation 2019 moyen du pays se stabilise à 79,1%. Le prix moyen est également stable et atteint 93,8€ par chambre disponible permettant au pays d'afficher le deuxième RevPAR le plus élevé d'Europe derrière le Luxembourg (107,6€).

Le pays est une des destinations européennes les plus prisées par la clientèle étrangère. Entre 2012 et 2017 l'industrie du tourisme aux Pays-Bas a enregistré une croissance moyenne du nombre d'arrivées de 4,8% tirée principalement par la clientèle étrangère (clientèle domestique +2,8%, clientèle étrangère +8,0%).

Amsterdam, reste la ville la plus visitée avec près de 20 millions de touristes accueillis chaque année et affiche les meilleures performances hôtelières du pays.

#### **Belgique :**

En 2019, 42,1 millions de nuitées au total ont été comptabilisées sur le territoire belge, en hausse de 1,9% vs 2018 et à parts égales entre non-résidents (+2,4% par rapport à 2018) et résidents (+1,5%).

Bruxelles, frappée par les attentats de 2016, retrouve son attrait et les performances records affichées en 2019 par la capitale de l'Europe et de la Belgique (9,4 millions de nuitées en 2019, soit +7,9% vs. 2018) démontrent le retour à la croissance touristique du pays.

D'un point de vue hôtelier, le taux d'occupation national était de 75,4% en 2019, soit une augmentation de +1,3 point par rapport à 2018. Couplé à une hausse des prix moyens de +4,3% (106,5€), le RevPAR belge affiche une progression de +6,1% en 2019 pour atteindre 80,3€ en 2019.

## Perspectives hôtelières 2020 :

Selon les prévisions de l'OMT en début d'année 2020, la progression de +4% des arrivées touristiques enregistrée en 2019 devait se poursuivre en 2020, avec à nouveau une croissance de l'ordre de +3% à +4%.

Toutefois, ces prévisions ont rapidement fait l'objet d'une révision suite à la propagation du virus Covid-19 depuis le début 2020. En effet, bien qu'il soit encore tôt pour évaluer l'impact de cette crise sanitaire sur le tourisme, le secteur qui avait prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques, est aujourd'hui l'un des secteurs économiques les plus durement touchés, notamment suite à la mise en place de restrictions totales ou partielles sur les voyages depuis janvier 2020.

Au 27 mars 2020, l'OMT prévoyait une baisse de 20 à 30% des arrivées touristiques internationales en 2020 par rapport à 2019.

En France, après un démarrage satisfaisant de l'activité hôtelière en janvier et février 2020, les mesures gouvernementales prises dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19, le RevPAR de l'ensemble des segments enregistre une baisse de -22,3% à fin mars 2020.

Cette baisse s'explique par des baisses de plus de 90% des RevPAR sur la dernière quinzaine du mois de mars.

A court terme, les scénarios de déconfinement ainsi que le rythme de la reprise de l'activité hôtelière sont incertains. Toutefois, nous anticipons une reprise progressive tirée, dans un premier temps, par une clientèle domestique puis par une clientèle « affaires » pan-européenne. L'activité liée aux visiteurs internationaux pourrait redémarrer en 2022.

(source MKG / Olakala Destinations).

## 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 la Société de Gestion

## Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2019

L'année 2019 a été marquée par l'acquisition d'un portefeuille de six actifs en Belgique, de deux actifs en Allemagne, ainsi qu'une prise de participation dans une société de droits néerlandais détenant un actif aux Pays-Bas.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus aux associés à hauteur de 47,52€ par part correspondant à un taux de distribution annuel de 4,75%.

113 M€ de souscriptions ont été enregistrés sur l'année portant la capitalisation de la SCPI à 174,7 M€.

Fort de cette collecte, le 14 Juin 2019, la SCPI a acquis un portefeuille de murs de six hôtels situés en Belgique exploités par les groupes Martin's Hotels et Different Hotels. D'un montant acte en main (AEM) de 72,9 M€, ces actifs 3 et 4 étoiles comprennent 544 chambres au total et se situent à Bruges, Louvain et dans la région du Limbourg.

Le 10 octobre 2019, la SCPI Atream Hôtels a acquis des murs de l'hôtel et des infrastructures récréatives du Center Parcs Nordseeküste situés

à Tossens (Basse-Saxe), sur la côte de la mer des Wadden, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco, pour un montant acte en main (AEM) de 11,8 M€ et pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 15 ans, au taux de rendement initial de 6,19%.

Le 18 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels a signé l'acquisition des murs de l'hôtel B&B Stuttgart Airport Messe de 101 chambres, pour un montant acte en main (AEM) de 10,6 M€ et pris à bail pour une durée résiduelle de 19,6 ans, au taux de rendement initial de 4,66%.

Le 13 décembre 2019, dans le cadre de l'acquisition des murs du village de vacances Center Parcs Amsterdam Eemhof comprenant 340 cottages, un hôtel de 50 chambres et un ensemble d'infrastructures récréatives, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest pour un montant d'investissement de 17,5 M€ (24,6% du capital de la société).

Enfin, le 23 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels a signé la promesse d'acquisition des murs de l'hôtel NH Erlangen, pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17,3 M€, soit un rendement immobilier initial de 5,20%.

## Perspectives et enjeux 2020

Face à la propagation mondiale du virus Covid-19, les annonces et mesures sanitaires prises par les différents gouvernements européens se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens depuis le mois de février perturbant fortement l'activité hôtelière.

Malgré l'adaptation immédiate des exploitants et la mise en place des mesures visant à réduire l'impact sur leurs résultats économiques et sur les équipes, le manque d'activité a toutefois conduit à la fermeture consécutive de 93% des hôtels de la SCPI Aream Hôtels entre le 13 mars et le 5 avril 2020.

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique du portefeuille s'élevait à 100% et le taux de recouvrement des loyers quittancés atteignait 91%. Ce taux est dû à des retards de règlement du locataire Different Hotels auprès duquel des actions de recouvrement sont menées.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Aream maintient une relation continue avec les locataires de la SCPI Aream Hôtels. Notre équipe de gestion entretient des relations quotidiennes avec chacun des 11 exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2020 et mettre en place les mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité des exploitations des hôtels et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme.

De plus, il n'est pas à exclure que le niveau de chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme la valorisation des actifs pourraient être impactés dans les mois à venir.

Malgré tout, la SCPI Aream Hôtels poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2020, en particulier en Allemagne, avec l'objectif de minimiser les impacts de la crise sanitaire sur son rendement et de sécuriser la durée ferme résiduelle des baux.

## Capital et marché des parts

112 996 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 112 996 000 €.

Les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 2<sup>ème</sup> trimestre (41 279 parts) et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (40 963 parts).

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 200 000 000 €, divisé en 250 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 €.

Dans la perspective du développement du patrimoine de la SPCI, une résolution sera proposée en Assemblée Générale le 10 juin 2020 en vue d'augmenter le capital social maximum.

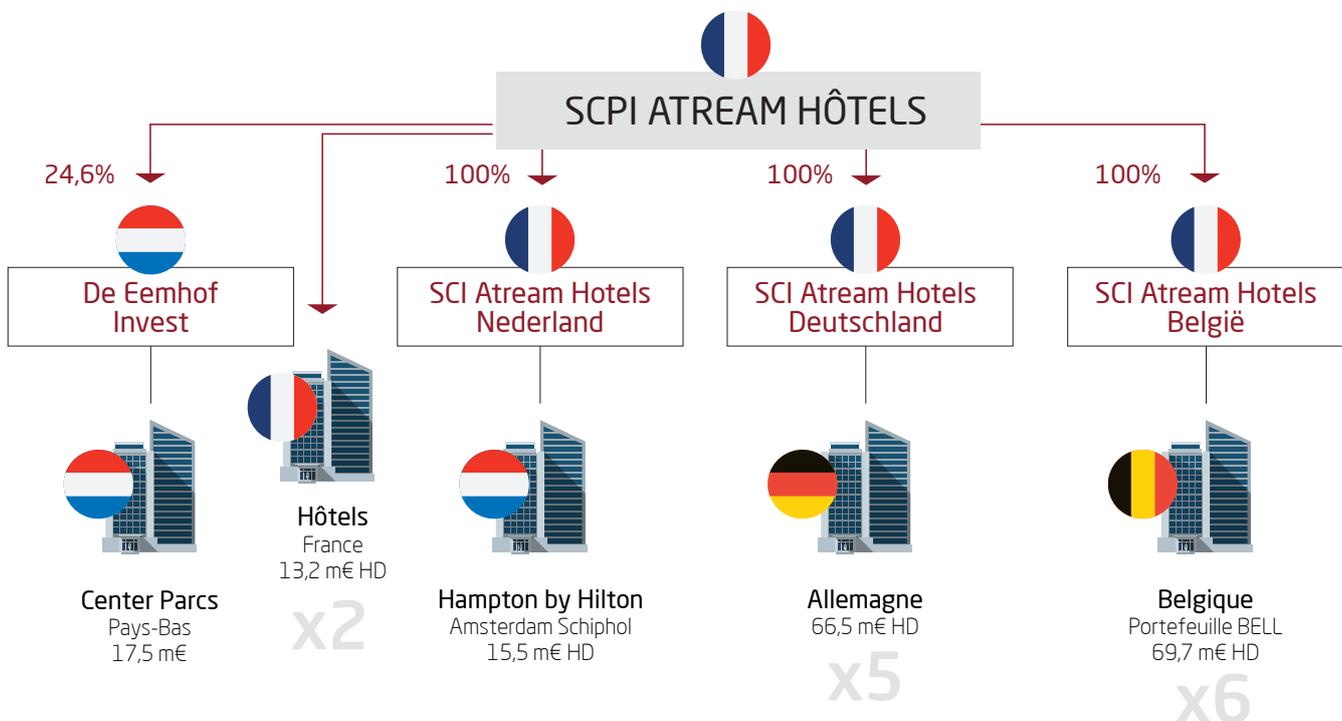
	31.12.2018	31.12.2019
Souscriptions en €	61 739 000 €	174 725 000 €
Nombre de parts souscrites	61 739	174 725
Montant nominal	49 391 200 €	139 780 000 €
Prime d'émission	12 347 800 €	34 945 000 €
Nombre de retraits sur l'année	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

	31/12/2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	61 739	18 970	41 279	11 784	40 953	174 725
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	61 739 000 €	18 970 000 €	41 279 000 €	11 784 000 €	40 953 000 €	174 725 000 €

## Structure de détention du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels

La SCPI Aream Hôtels détient deux actifs directement (actifs situés en France) et 12 actifs indirectement au travers des SCI Aream Hôtels Deutschland détenant des actifs situés en Allemagne, Aream Hôtels Nederland détenant les actifs situés aux Pays-Bas et Aream Hôtels België détenant des actifs situés en Belgique.

Enfin, le 13 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59% de son capital.



## Évolution du patrimoine

### Acquisitions de l'exercice

Aream Hôtels a acquis en 2019 huit actifs dont six situés en Belgique (Louvain, Brugge, région du Limbourg) et deux en Allemagne (Tossen et Stuttgart).



Acquisition le 14/06/2019

Durée de bail résiduelle ferme moyenne du portefeuille : 24 ans  
Rendement AEM initial : 5,84%



Martin's Hotels



Different Hotels



#### CARACTÉRISTIQUES DES ACTIFS

- Situés à Brugge et Louvain • 2 hôtels, 3 et 4 étoiles
- Totalisant 302 chambres • Locataire : Martin's Hotels



#### LOCALISATION

Les établissements sont pour la plupart des hôtels installés au sein d'anciens bâtiments historiques convertis en établissements hôteliers.



#### ENSEIGNE MARTIN'S HOTELS

- Groupe hôtelier familial fondé en 1980
- Le groupe exploite 14 établissements moyen et haut-de-gamme à travers la Belgique.



#### CARACTÉRISTIQUES DES ACTIFS

- Situés dans la région du Limbourg • 4 hôtels, 3 et 4 étoiles • Totalisant 242 chambres • Locataire : Different Hotels



#### LOCALISATION

Limbourg : région au carrefour de la Belgique des Pays-Bas et de l'Allemagne.



#### ENSEIGNE DIFFERENT HOTELS

- Créé dans le milieu des années 1990, le groupe Different Hotels opère à ce jour 9 établissements situés dans le Limbourg région des environs de Liège
- De catégorie 3 ou 4 étoiles, chaque boutique hôtel est développé selon un positionnement unique, marque de fabrique du groupe.



## Center Parcs Nordseeküste \*\*\*

Acquisition le 10/10/2019.

Durée du bail résiduelle ferme moyenne du portefeuille : 14,3 ans

Rendement AEM initial : 6,19%

### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF



- Hôtel de 78 chambres, construit en 1992 et rénové en 2018
- Infrastructures récréatives rénovées en 2018/2019 comprenant : L'Aqua Mundo et ses attractions aquatiques ; 3 restaurants ; Un ensemble de prestations de loisirs (bowling, sauna, terrains de tennis)
- Locataire : Center Parcs.



### LOCALISATION

- Tossens : station balnéaire située au bord de la Mer des Wadden, classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Le Center Parcs Nordseeküste est le seul situé sur la côte.



### GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

- Créé en 1969, leader européen du tourisme de proximité
- Plus de 44 000 appartements et maisons situés dans 277 sites en Europe
- 8 Millions de clients européens en 2017.



## B&B Stuttgart Airport Messe \*\*\*

Acquisition le 18/12/2019.

Durée du bail résiduelle ferme moyenne du portefeuille : 19,1 ans

Rendement AEM initial: 4,66%

### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF



- Hôtel 3 étoiles construit en 2018, ouvert en février 2019
- 101 chambres
- 1 salle de PDJ
- Locataire : B&B Hotels GmbH.



### LOCALISATION

- L'hôtel est situé à environ 5 km de l'aéroport international de Stuttgart et du parc des expositions Stuttgart Messe et environ 15 km du centre-ville de Stuttgart.



### ENSEIGNE B&B

- B&B Hotels Group, 3ème chaine hôtelière française, est présente dans 8 pays
- B&B fait partie de la catégorie des hôtels économiques et comptabilise plus de 420 hôtels dans le monde; dont plus de 100 en Allemagne.

## Prises de participations

Le 13 décembre 2019, dans le cadre de l'acquisition des murs du village de vacances Center Parcs Amsterdam Eemhof comprenant 340 cottages, un hôtel de 50 chambres et un ensemble d'infrastructures récréatives, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest pour un montant de 17,5 M€.

## Acquisitions en cours

Le 23 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels a signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'un hôtel de 138 chambres sous enseigne NH Hotel dans la ville d'Erlangen en Allemagne pour un montant de 17,3 M€.



### NH Erlangen \*\*\*\*

**Acquisition** En cours  
(Signature de la promesse de 23/12/2019).  
Durée du bail résiduelle ferme moyenne  
du portefeuille : 15 ans  
Rendement AEM initial : 5,20%

#### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF



- Hôtel 4 étoiles entièrement rénové en 2016
- 138 chambres • Locataire : NH Hotels Group.

#### LOCALISATION



• L'hôtel est situé en centre-ville d'Erlangen à seulement 800 m de la gare centrale qui connecte Erlangen à Fürth, Nuremberg et à l'aéroport de Nuremberg à environ 25 minutes et à moins de 2km du principal campus Siemens.

#### ENSEIGNE NH



• Le groupe NH Hotels Group regroupe aujourd'hui 380 hôtels dans 28 pays grâce aux marques NH Hotel, NH Collection et Nhow.

## Arbitrages de l'exercice

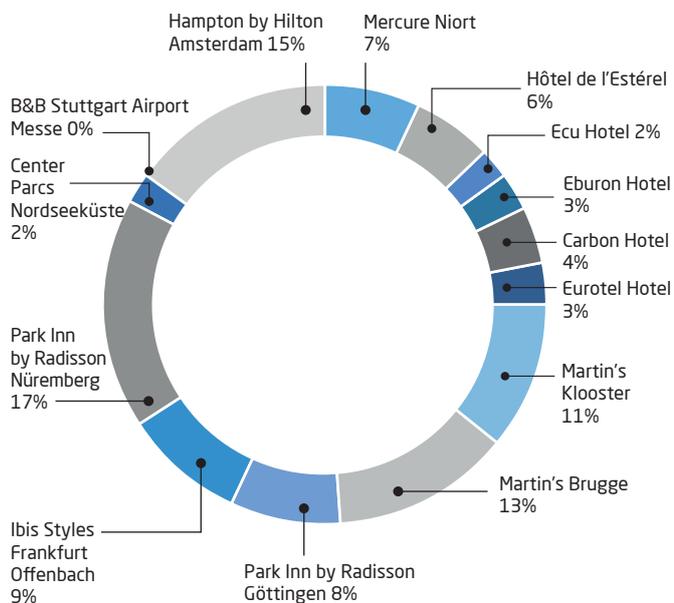
Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

## Gestion du patrimoine

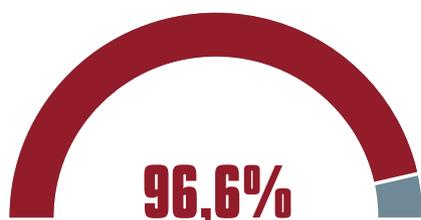
### Loyers facturés et encaissés

Le montant des loyers facturés, directement et indirectement, par la SCPI Aream Hôtels en 2019 s'élève à 6 842 719 € HT. La répartition des loyers est présentée par le graphique ci-contre.

Au 31 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 6 611 813 € HT au titre de l'année 2019. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 96,6% en raison d'un impayé de loyers pour les mois de novembre et décembre du locataire des quatre actifs Different Hotels situés en Belgique. Des actions sont en cours auprès du Preneur pour recouvrer ces sommes.

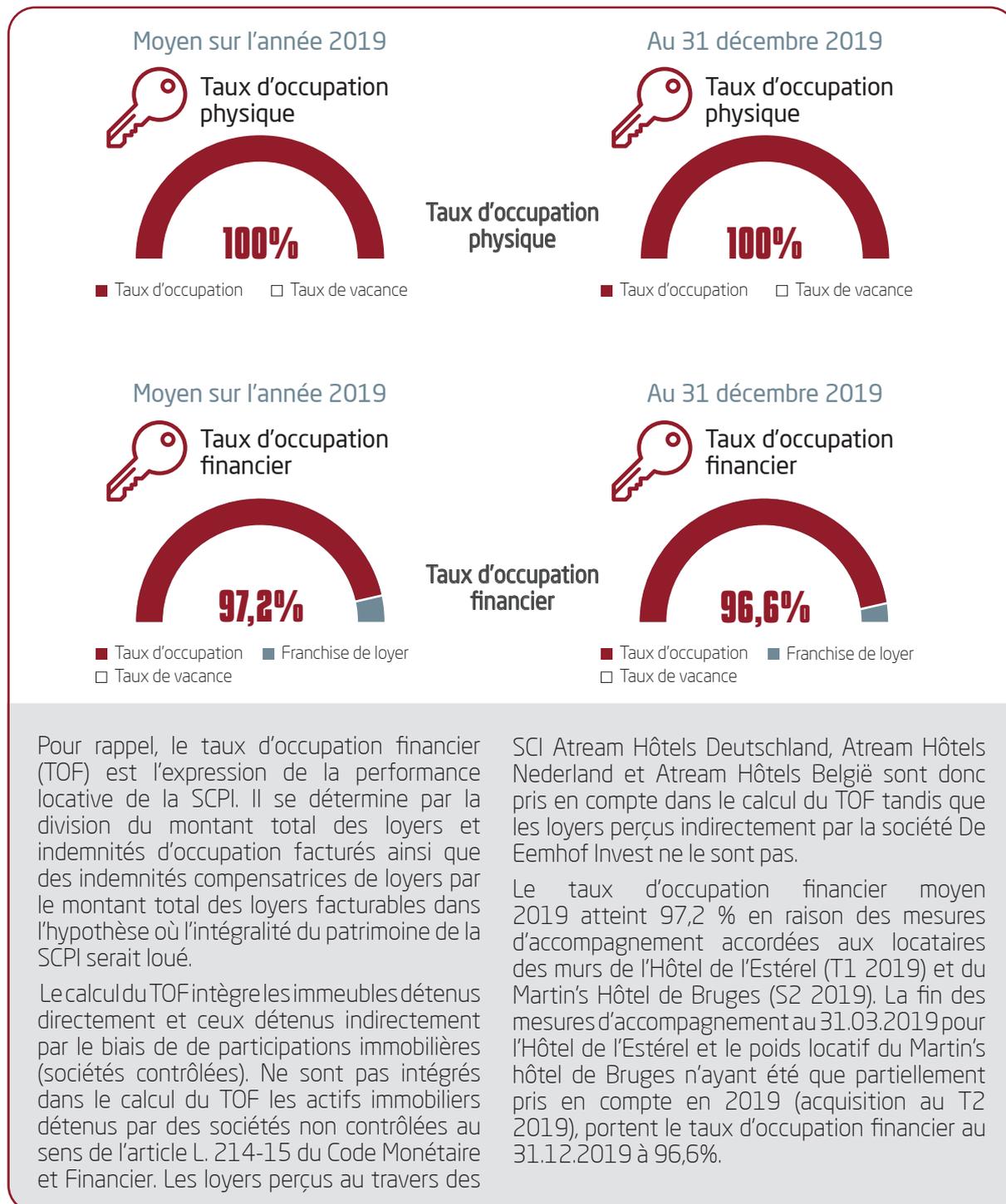


### Taux de recouvrement 2019



## Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI Aream Hôtels, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.



### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

### Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

## Travaux sur le patrimoine

### • Plan pluriannuel d'entretien

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

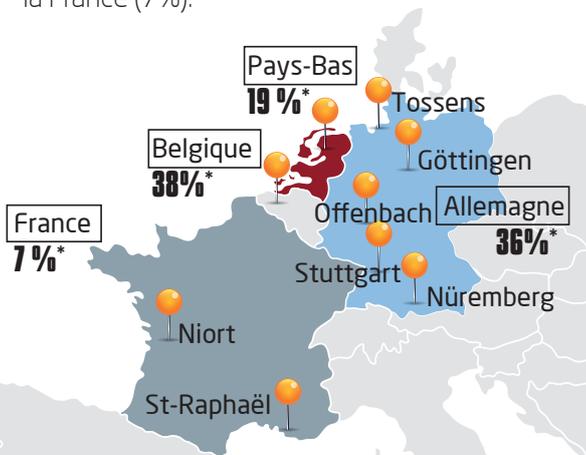
Au 31 décembre 2019, le plan de travaux des actifs détenus directement et indirectement est le suivant :

	Plan gros entretien en €
2020	94 253 €
2021	104 011 €
2022	104 814 €
2023	105 635 €
2024	105 432 €
<b>Total</b>	<b>514 144 €</b>

## Répartition du patrimoine

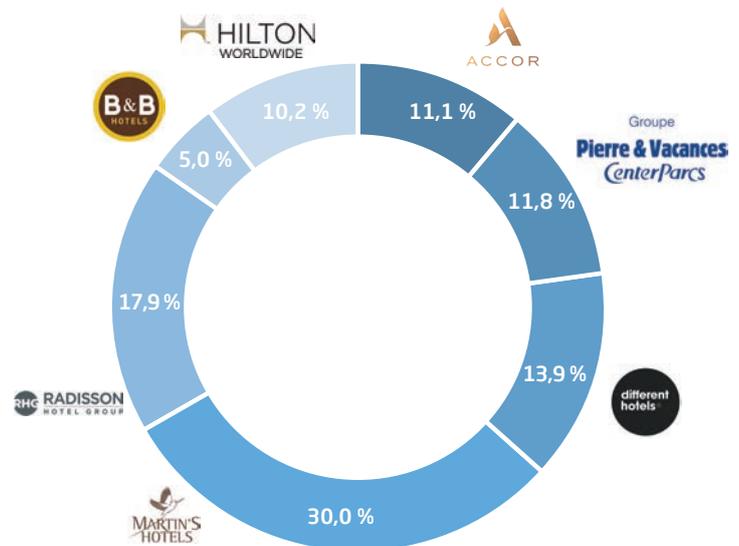
### Répartition géographique

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti entre la Belgique (38%), l'Allemagne (36%), les Pays-Bas (19%) et la France (7%).



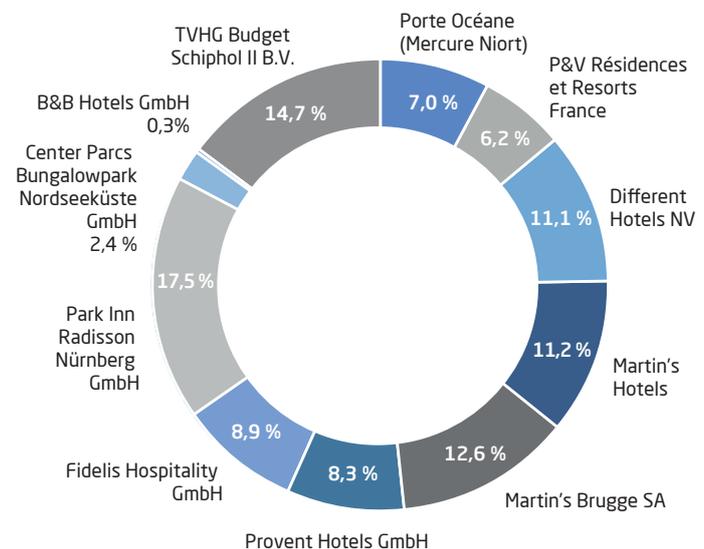
\*La répartition géographique ci-contre est exprimée en pourcentage de la valeur HD d'acquisition et inclut la quote-part de détention de l'actif Eemhof situé au Pays-Bas au travers de la participation de la SCPI dans la société De Eemhof Invest.

## Répartition du poids locatif au 31/12/2019, par groupe hôtelier



Une contrepartie locative (groupes hôteliers locataires) ne devra pas, à terme, représenter plus de 20% du montant total des loyers de la SCPI. L'exposition au groupe Martin's Hotels (30,0% au 31/12/2019) devrait être réduite et ramenée en-dessous de ce seuil après réalisation des investissements en cours.

## Répartition du poids locatif au 31/12/2019, par preneur



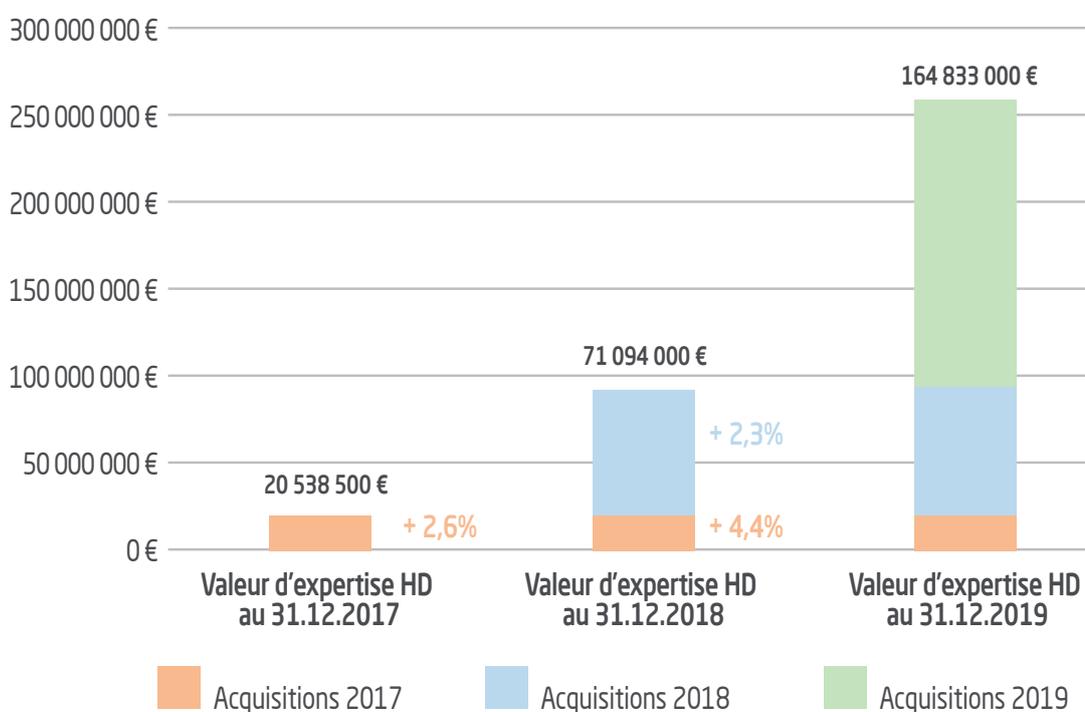
## Expertises

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 14 septembre 2016, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

**La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2019**, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 164 833 000 € hors droits, supérieure de +4,7% au prix d'acquisition hors droits (plan capex inclus) du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

A périmètre constant (actifs détenus au 31.12.2018 soit le Hampton by Hilton Amsterdam, le Mercure Niort, l'Ibis Styles Francfort Offenbach, le Park Inn by Radisson Göttingen, l'Hôtel de l'Estérel et le Park Inn by Radisson Nuremberg), la valeur du patrimoine de la SCPI progresse de +2,9%.

Évolution des valeurs d'expertises HD sur la période 2017 - 2019



## Endettement

La SCPI ATREAM HOTELS est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2019, la SCPI Aream Hôtels a souscrit à un nouvel emprunt bancaire pour un montant total de 32 millions d'euros pour l'acquisition des murs des hôtels du portefeuille BELL des six actifs situés en Belgique. Ce dernier comprenait deux tranches, une de 26 millions d'euros remboursable in fine et une tranche court terme de 6 millions d'euros remboursée en décembre 2019.

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	Capital 31/12/2019	Type taux	Taux actuel
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	08/06/2017	5 ans	08/06/2022	2,44 ans	7 500 000 €	7 500 000 €	Fixe	1,800%
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Style d'Offenbach	05/01/2018	5 ans	05/01/2023	3,02 ans	3 600 000 €	3 600 000 €	Fixe	1,800%
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Park Inn Nuremberg	06/12/2018	5 ans	06/12/2023	3,93 ans	11 750 000 €	11 750 000 €	Fixe	1,800%
SCI Aream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - MLT	13/06/2019	7 ans	14/06/2026	6,46 ans	26 000 000 €	26 000 000 €	Fixe	2,000%
SCI Aream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - CT	13/06/2019	6 mois	15/12/2019	N/A	6 000 000 €	-	Fixe	1,000%
<b>Total 31.12.2019</b>						<b>4,98 ans</b>	<b>54 850 000 €</b>	<b>48 850 000 €</b>		<b>1,91%</b>

Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 28,13% de la valeur hors droit et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 27,08%.

## Valeurs de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2018	31/12/2019	en valeur	en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	58 805 501,40 €	149 739 720,23 €	+ 90 934 219 €	+155%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 4 137 638,07 €	7 184 664,59 €	+ 11 322 303 €	-274%
<b>Valeur comptable</b>	<b>54 667 863,33 €</b>	<b>156 924 384,82 €</b>	<b>+ 102 256 521 €</b>	<b>+187%</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>885,47 €</b>	<b>898,12 €</b>	<b>+ 13 €</b>	<b>+1%</b>

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

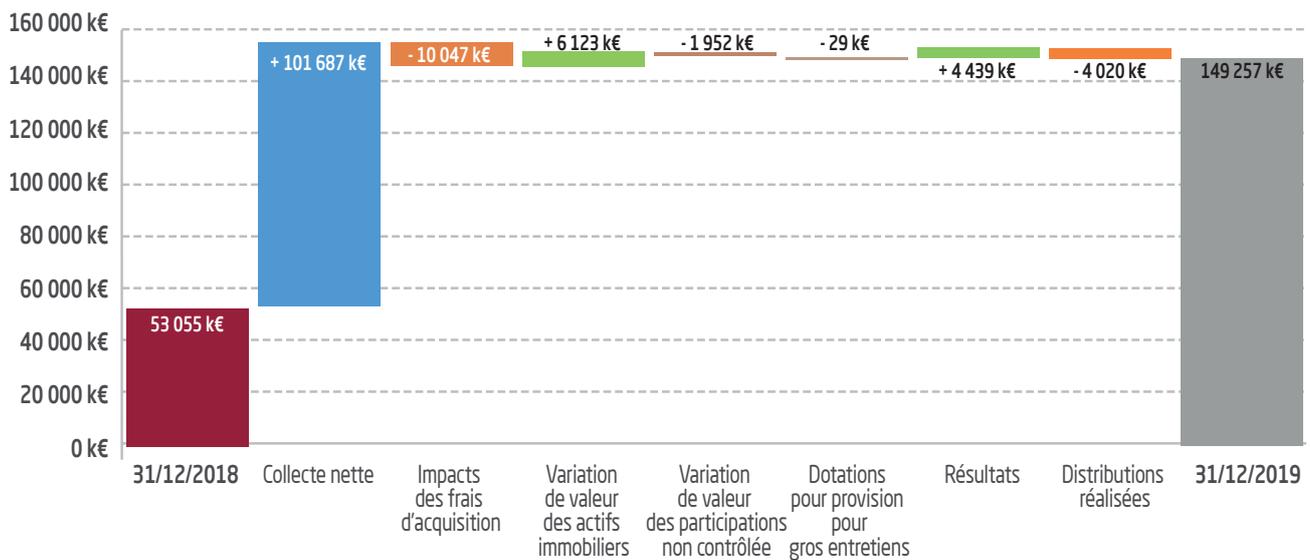
Valeur de réalisation (en €)	31/12/2018	31/12/2019	en valeur	en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	57 176 586,46 €	142 006 512,68 €	84 829 926 €	148%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 4 121 972,69 €	7 250 166,22 €	11 372 139 €	-276%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>53 054 613,77 €</b>	<b>149 256 678,90 €</b>	<b>96 202 065 €</b>	<b>181%</b>
<b>Valeur de réalisation par part</b>	<b>859,34 €</b>	<b>854,24 €</b>	<b>- 5 €</b>	<b>-0,6%</b>

Au 31 décembre 2019, la valeur de réalisation de la SCPI Aream Hôtels atteint 854,24€. Celle-ci est en léger retrait de -0,6% par rapport au 31 décembre 2018.

Cette légère baisse est principalement due à l'effet des droits et frais d'acquisition supportés sur les acquisitions 2019 et non encore rattrapés par les valeurs d'expertise au 31/12/2019 de ces actifs compensée par la prise de valeur des actifs immobiliers au cours de l'année (valeurs d'expertise) de +2.92% à périmètre constant (le périmètre 31/12/2018 ne représentant toutefois que 44% du périmètre 31/12/2019).

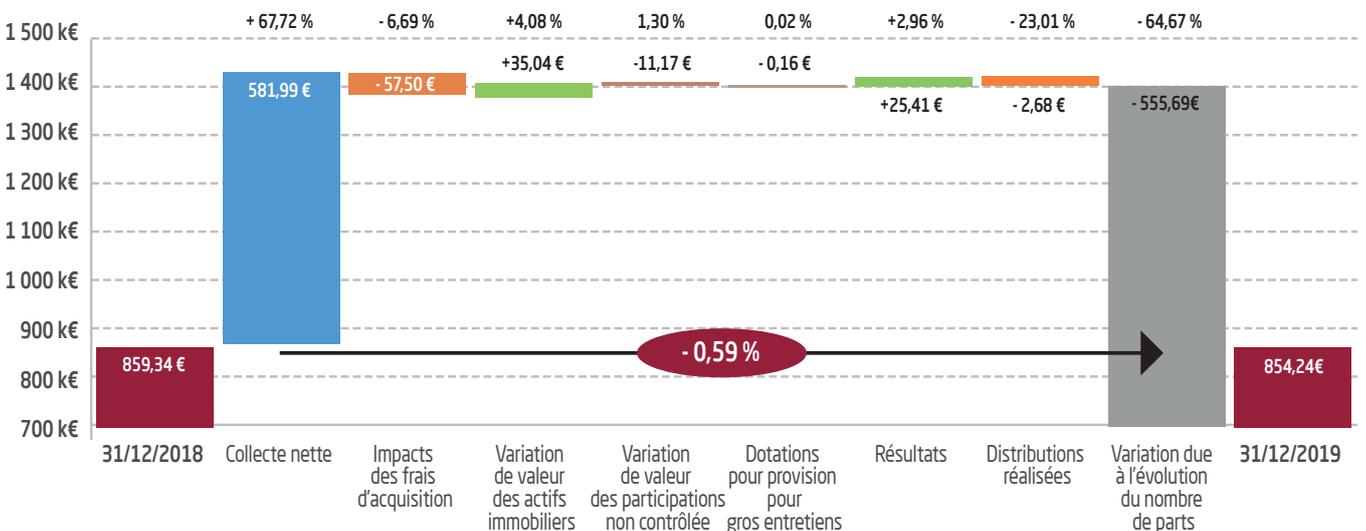
La décomposition de la variation de la Valeur de Réalisation sur l'exercice 2019 est la suivante :

### Détails de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice



Notes : ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Aream Hôtels et de ses filiales.

### Variation de la valeur de réalisation par part souscrite à fin d'année sur l'exercice



Notes : ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Aream Hôtels et de ses filiales.

## Valeur de reconstitution

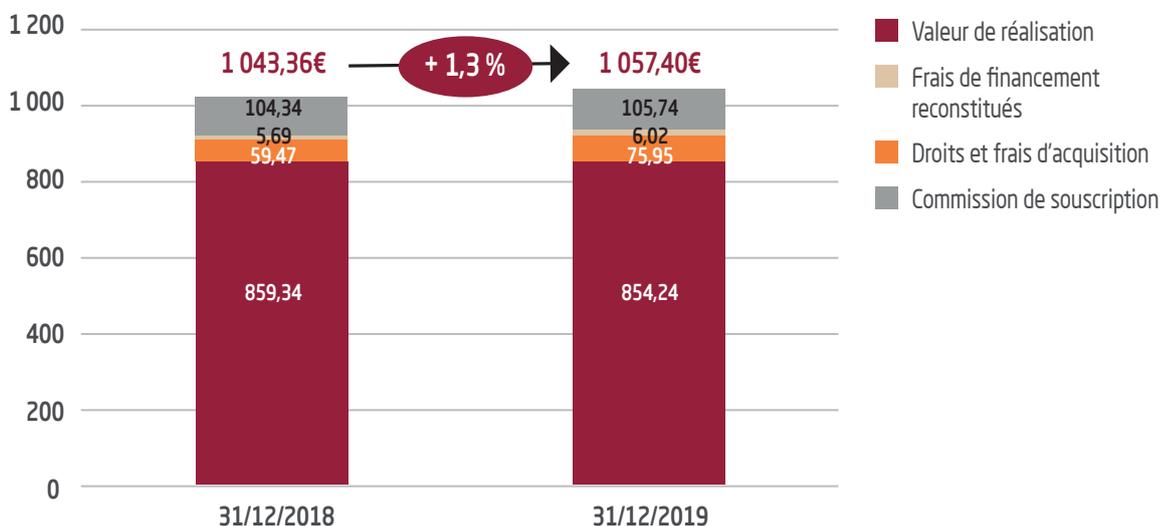
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Valeur de reconstitution (en €)	31.12.2018	31.12.2019	en valeur	en %
Valeur de réalisation	53 054 613,77 €	149 256 678,90 €	96 202 065 €	181%
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 568 218,86 €	15 969 618,49 €	11 401 400 €	250%
Frais de mise en place des financements	351 434,73 €	1 051 956,16 €	700 521 €	199%
Commission de souscription	6 441 585,26 €	18 475 361,51 €	12 033 776 €	187%
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>64 415 852,63 €</b>	<b>184 753 615,06 €</b>	<b>120 337 762 €</b>	<b>187%</b>
<b>Valeur de reconstitution par part</b>	<b>1 043,36 €</b>	<b>1 057,40 €</b>	<b>14 €</b>	<b>1,3%</b>

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Au 31 décembre 2019, la valeur de reconstitution de la SCPI Atream Hôtels atteint 1.057,40€. Celle-ci est en progression de +1,3% par rapport au 31 décembre 2018. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

## Constitution de la valeur de réalisation



Cette hausse est principalement due à la prise de valeur des actifs immobiliers au cours de l'année (valeurs d'expertise) combinée à l'effet des frais d'acquisition plus élevés, proportionnellement à la valeur du patrimoine, sur le patrimoine à fin 2019 (15,98%) qu'à la fin 2018.

A fin 2019, les frais d'acquisition sont proportionnellement plus élevés de 1,7 point de pourcentage sur la valeur du patrimoine. Cette augmentation est principalement due aux droits payés sur les acquisitions du portefeuille Bell (portefeuille localisé en Belgique) qui s'élèvent à 10% en moyenne tandis que les droits payés sur le restant du portefeuille représentent en moyenne 5,3%.

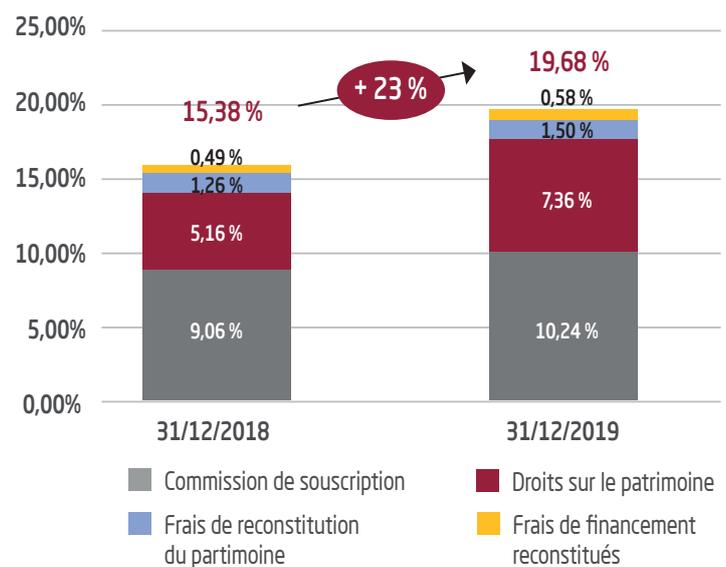
### Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 800€ et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 200 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC). Pour rappel, la Société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à toute société qu'elle désignerait en sa qualité de sponsor de la SCPI.

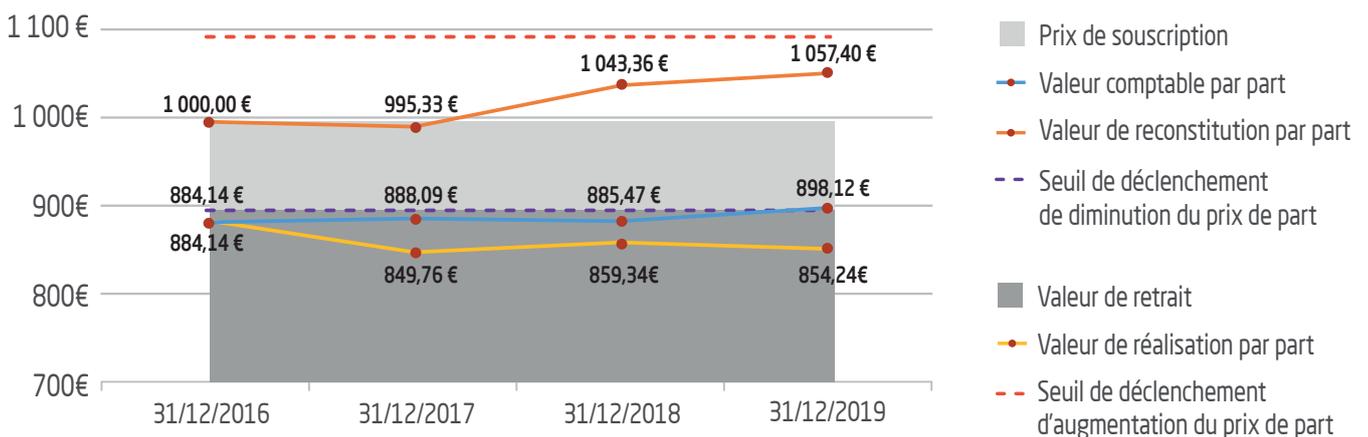
### Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 900 € à la date du présent rapport.

### Frais de reconstitution en pourcentage de valeur des actifs



### Évolution des valeurs de parts





## Performance

### > DVM

La SCPI Atream Hôtels a distribué un dividende brut de 47,52 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,75%.

Distributions annuelles	2017	2018	2019
	48,00 €	45,96 €	47,52 €
1 <sup>er</sup> trimestre	-	11,01 €	11,52 €
2 <sup>e</sup> trimestre	-	11,01 €	12,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	36,00 €	11,01 €	12,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre	12,00 €	12,93 €	12,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,80 %	4,60 %	4,75 %

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

### > DVM brut

Le DVM « brut » est égal à la division (i) du dividende brut versé au titre de l'année n avant prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Pour rappel, les revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés hors de France sont généralement imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés. Par conséquent, les dividendes versés par Atream Hôtels sont nets d'impôts étrangers (cf. article 5 de la note d'information).

Au cours de l'année 2019, 88 % des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère (40 % de source belge, 37% de source allemande et 11% de source néerlandaise). Le DVM 2019 de 4,75 % équivaut ainsi à un DVM « brut », i.e. le DVM avant imposition à l'étranger, de 5,17 %.

	2017	2018	2019
DVM brut	4,80 %	4,71 %	5,17 %

### > DVP

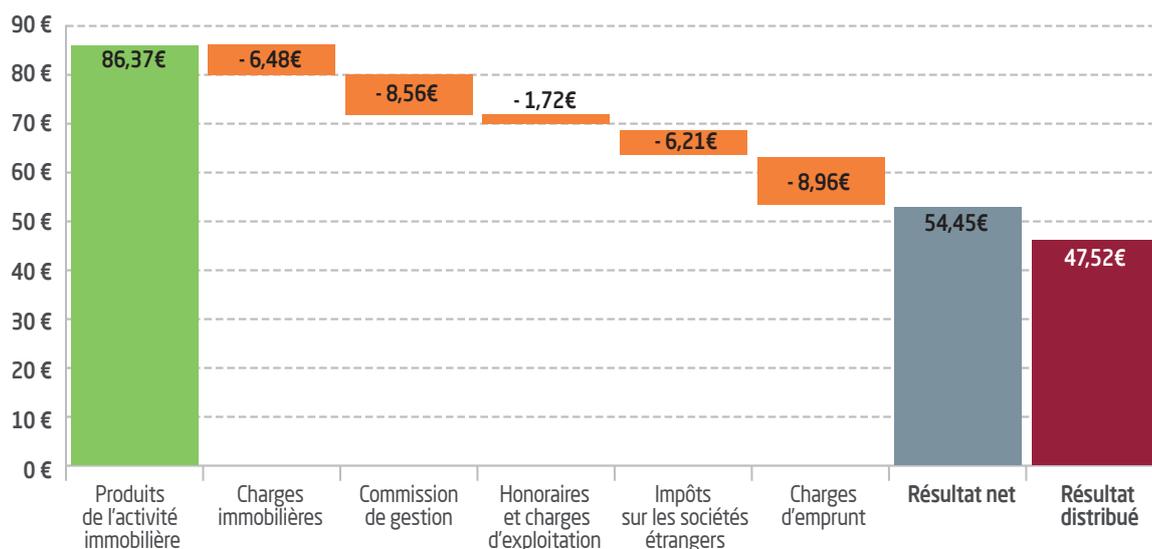
Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2019 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2019. Il est à noter que ce DVP est plus faible que le DVM étant donné que la SCPI Atream Hôtels est encore en constitution et que les investissements réalisés au cours de l'exercice n'ont pas produit une année complète de revenus immobiliers.

	31.12.2018	31.12.2019
Résultat distribuable 2019 de la société	1 683 521 €	4 589 656 €
Valeur de réalisation de la société au 31.12.2019	53 054 614 €	150 635 437 €
Distribuable sur valeur de patrimoine (DVP)	3,17 %	3,05 %

## Résultat par part moyenne en jouissance

Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat consolidé 2019 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel



Le résultat 2019 atteint en moyenne 54,45€ par part en jouissance pour un résultat distribué de 47,52€. Le report à nouveau ainsi constitué représente 3,47€ par part au 31 décembre 2019, soit 48 jours de résultat 2019.

## Décomposition du résultat 2019 par pays

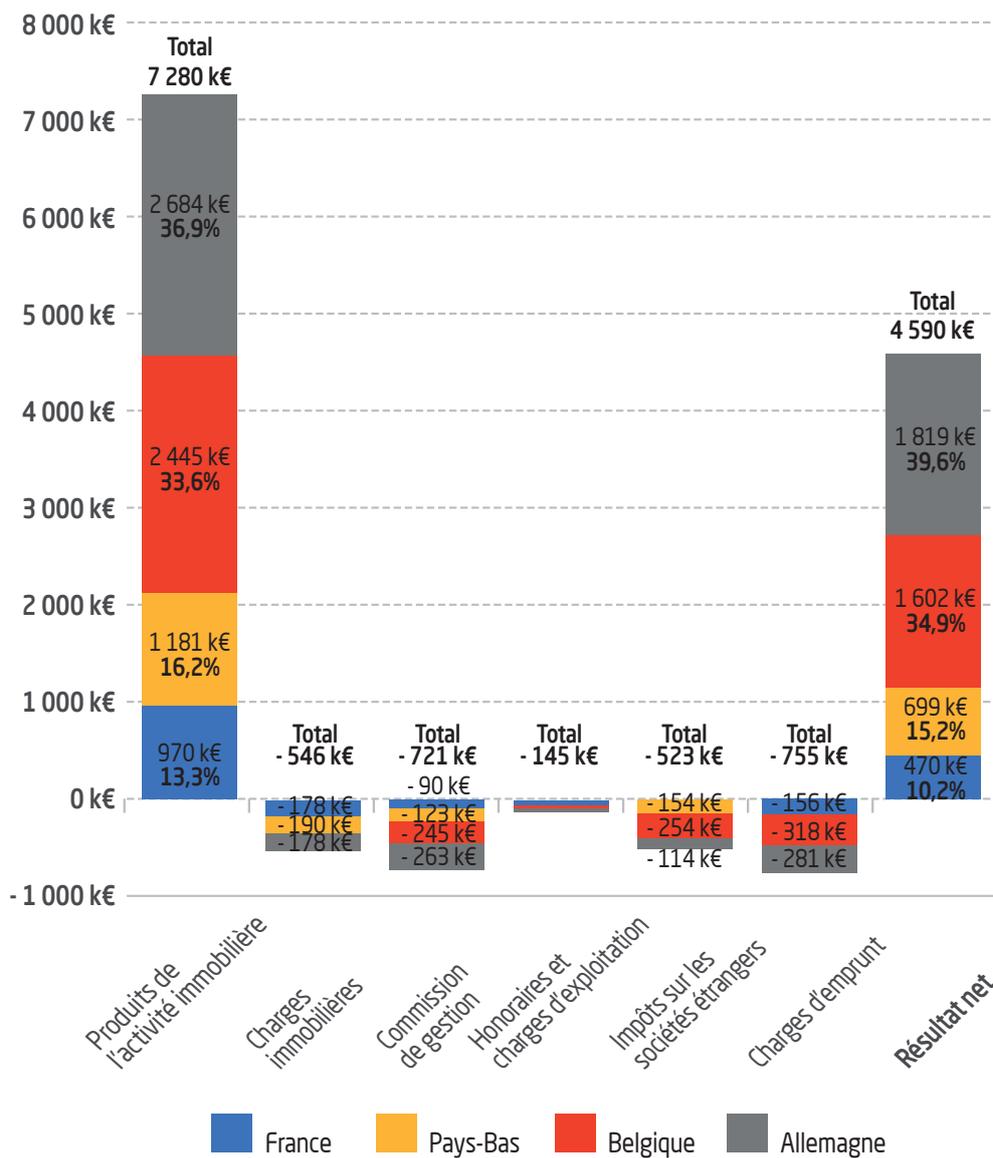
Le diagramme ci-dessous représente une vision agrégée de la décomposition de l'activité de la SCPI Aream Hôtels et ses filiales par pays.

A noter, qu'étant donné l'absence de revenu émanant de la participation De Eemhof Invest sur l'année 2019, cette vision agrégée ne comporte par le résultat 2019 généré par la société De Eemhof Invest.



### Répartition du résultat annuel consolidés par pays

Sur l'exercice 2019, l'activité de la SCPI est principalement localisée en Allemagne (40%) et en Belgique (35%) tandis que l'activité française et néerlandaise représentent seulement 25% du résultat d'Atream Hôtels.



## Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes et produits divers	- €		31,05 €	30,51 %	15,60 €	28,62 %	11,51 €	19,06%
Produits financiers liés aux participations	- €		50,55 €	49,66 %	31,71 €	58,16 %	43,44 €	71,97%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €		20,18 €	19,83 %	7,21 €	13,22 %	5,42 €	8,97%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>- €</b>		<b>101,78 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>54,52 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60,37 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>	<b>- €</b>		<b>- €</b>		<b>- €</b>		<b>- €</b>	
Commission de gestion	- €		3,11 €		1,56 €		1,07 €	
Autres frais de gestion	48,57 €		7,08 €		1,21 €		0,89 €	
Charges locatives non récupérées	- €		6,77 €		0,06 €		1,77 €	
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>48,57 €</b>		<b>16,96 €</b>	<b>16,66 %</b>	<b>2,83 €</b>	<b>5,20 %</b>	<b>3,73 €</b>	<b>6,17%</b>
Charges financières	- €		11,61 €		4,28 €		1,85 €	
Amortissement net	- €		- €		- €		- €	
Provisions nettes	- €		- €		1,29 €		0,34 €	
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>- €</b>		<b>11,61 €</b>	<b>11,41 %</b>	<b>5,57 €</b>	<b>10,21 %</b>	<b>2,19 €</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>48,57 €</b>		<b>28,57 €</b>	<b>28,07 %</b>	<b>8,40 €</b>	<b>15,41 %</b>	<b>5,92 €</b>	<b>9,81%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>- 48,57 €</b>		<b>73,21 €</b>	<b>71,93 %</b>	<b>46,11 €</b>	<b>84,59 %</b>	<b>54,45 €</b>	<b>90,19%</b>
dont :	- €		- €		- €			
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €		- 62,29 €		- 46,58 €		- 47,69 €	- 78,99%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €		62,29 €		46,58 €		47,69 €	78,99%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>- 48,57 €</b>		<b>10,92 €</b>	<b>10,73 %</b>	<b>- 0,46 €</b>	<b>- 0,85 %</b>	<b>6,76 €</b>	<b>11,20%</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>- 48,57 €</b>		<b>8,48 €</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1,00 €</b>	<b>1,83 %</b>	<b>7,19 €</b>	<b>11,92%</b>

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 54,45€ au 31 décembre 2019 contre 46,11€ au 31 décembre 2018 soit une hausse de +18,1%.

## Emploi des fonds

Valeur de réalisation (en €)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Variation	
Sommes non investies à la clôture	- €	873 000 €	15 205 554 €	5 132 088 €		
Fonds collectés	970 000 €	32 277 000 €	28 492 000 €	112 986 000 €	84 494 000 €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2019 de 82,7% et 93,9% après prise en compte de l'investissement « Erlangen »  (promesse signée en décembre 2019)
Commission de souscription	- 97 000 €	-3 227 700 €	-2 849 200 €	-11 298 600 €	-8 449 400 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	
Acquisitions d'immeubles	- €	-14 716 746 €	-35 716 266 €	-70 927 042 €	-35 210 776 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	-17 500 000 €	-17 500 000 €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €	- €	- €	- €	
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>873 000 €</b>	<b>15 205 554 €</b>	<b>5 132 088 €</b>	<b>18 392 446 €</b>	<b>13 260 358 €</b>	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	-	49,2%	87,4%	82,8%	-4,7%	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente (y/c promesses de vente conclus)	-	75,3%	87,4%	94,0%	6,5%	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 93,9% des capitaux disponibles à l'investissement étaient investis ou engagés sur des projets d'investissement.



## Frais supportés par la SCPI

Les frais présentés ci-dessous couvrent tant la SCPI Atream Hôtels que ses filiales.

Frais supportés par la SCPI	31/12/2018			31/12/19			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	2 849 200 €	- €	2 849 200 €	11 299 600 €	- €	11 299 600 €	297%		297%
Commission de gestion	56 960 €	132 787 €	189 748 €	90 188 €	523 160 €	613 348 €	58%	294%	223%
Commission d'acquisition ou de cession	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>2 906 160 €</b>	<b>132 787 €</b>	<b>3 038 948 €</b>	<b>11 389 788 €</b>	<b>523 160 €</b>	<b>11 912 948 €</b>	<b>292%</b>	<b>294%</b>	<b>292%</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	484 236 €	- €	484 236 €	900 €	- €	900 €	-100%		-100%
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>484 236 €</b>	<b>- €</b>	<b>484 236 €</b>	<b>900 €</b>	<b>- €</b>	<b>900 €</b>	<b>-100%</b>		<b>-100%</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	17 088 €	- €	17 088 €	17 814 €	- €	17 814 €	4%		4%
Autres honoraires	14 631 €	- €	14 631 €	25 081 €	- €	25 081 €	71%		71%
Honoraires dépositaire	6 650 €	26 280 €	32 930 €	4 500 €	40 813 €	45 313 €	-32%	55%	38%
Honoraires expertise comptable	1 500 €	6 990 €	8 490 €	2 400 €	11 011 €	13 411 €	60%	58%	58%
Honoraires d'expertise	859 €	25 100 €	25 959 €	1 800 €	1 200 €	3 000 €	110%	-95%	-88%
Honoraires conseil juridique	859 €	25 100 €	25 959 €	1 800 €	1 200 €	3 000 €	110%	-95%	-88%
<b>Autres frais</b>	<b>5 767 €</b>	<b>3 211 €</b>	<b>8 978 €</b>	<b>28 356 €</b>	<b>12 980 €</b>	<b>41 335 €</b>	<b>392%</b>	<b>304%</b>	<b>360%</b>
Frais bancaires	178 €	820 €	998 €	20 288 €	11 159 €	31 446 €	11297%	1261%	3052%
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €			
Frais d'assemblée	796 €	- €	796 €	568 €	- €	568 €	-29%		-29%
Frais d'actes et contentieux	1 093 €	2 391 €	3 484 €	900 €	1 821 €	2 721 €	-18%	-24%	-22%
Frais de conseil de surveillance et comité de suivi	3 700 €	- €	3 700 €	6 600 €	- €	6 600 €	78%		78%
<b>Frais généraux</b>	<b>46 495 €</b>	<b>61 581 €</b>	<b>108 076 €</b>	<b>79 951 €</b>	<b>66 004 €</b>	<b>145 954 €</b>	<b>72%</b>	<b>7%</b>	<b>35%</b>
<b>Total des frais</b>	<b>3 436 891 €</b>	<b>194 368 €</b>	<b>3 631 259 €</b>	<b>11 470 639 €</b>	<b>589 164 €</b>	<b>12 059 802 €</b>	<b>234%</b>	<b>203%</b>	<b>232%</b>

Les rémunérations versées par la SCPI Atream Hôtels à la société de gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 14 septembre 2016 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission.

Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

# Compléments d'informations



## Déclarations fiscales

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité est disponible dans la note d'information de la SCPI.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019.

### Personnes physiques

Au titre de l'année 2019, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés sont imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, il est tout de même prévu :

- Pour les revenus de source néerlandaise et belge : le contribuable doit tenir compte de ces revenus pour déterminer son taux effectif d'imposition applicable à ses revenus. Concrètement, les revenus de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable.
- Pour les revenus de source allemande : le contribuable doit tenir compte de ces revenus de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui est égal au montant de l'impôt français.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise	Revenus de source belge
Revenus bruts	970 021 €	2 166 765 €	1 018 248 €	1 789 107 €
Frais et charges	-236 874 €	-312 246 €	-242 114 €	-19 616 €
Intérêts des emprunts	-156 268 €	-476 991 €	-65 726 €	-338 123 €
<b>Revenu net</b>	<b>576 879 €</b>	<b>1 377 528 €</b>	<b>710 408 €</b>	<b>1 431 368 €</b>

### Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) de la société.

Au titre de l'année 2019, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Compte tenu de l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés (IS), cette méthode aboutit en pratique à une exonération du revenu en France lorsque le contribuable est une société passible de cet impôt. En conséquence, les revenus concernés n'ont pas à être retenus pour la détermination du résultat fiscal imposable en France, comme le précise expressément l'administration fiscale française dans sa documentation officielle (cf. BOFIP BOI-INT-CVB-DEU-10-70-20141226 n°130).

Par ailleurs, conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, d'une part, et la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, d'autre part, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge sont exonérés d'impôt en France. En théorie, ces revenus doivent être pris en compte pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable sur les autres revenus imposables en France.

L'impôt sur les sociétés étant toutefois un impôt proportionnel et non progressif, cette règle n'a aucune portée pratique le concernant. Aussi, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge perçus par les sociétés passibles de l'IS sont purement et simplement exonérés de cet impôt.

**Au titre de l'exercice 2019, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 928.902€.**

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2019 et d'impôt sur la fortune immobilière 2020 a été adressé à chacun des associés.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

### Valeur IFI

(en €)	01.01.2020
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	800,60 €
Valeur IFI - Non résident	53,05 €

### Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les 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 SCPI Aream Hôtels à la clôture des deux derniers exercices.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées					2	2						
Montant total des factures concernées					8 471,72	8 471,72						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice					0,07%	0,07%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

Les factures non parvenues (FNP) sont constituées pour 87% des commissions de souscription du mois de décembre 2019 non encore facturées par la société de gestion au 31 décembre 2019.

## Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

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

Personnel ATREAM			
Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
42 ETP	3.229.348€	346.000€	3.575.348€

### Politique et pratiques de rémunération

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

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.

La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, ad minima annuellement et en tant que de besoin.

### Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

### Facteurs de risques :

- risque de perte en capital,
- absence de garantie de revenus,
- durée de placement recommandée de 10 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,
- en cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

### Contrôle interne

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

ATREAM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, ATREAM, société de gestion de la SCPI Aream Hôtels, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Le code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'ATREAM.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'ATREAM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'ATREAM.

## Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, c'est-à-dire à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

## Prévention des risques de conflits d'intérêts dans le cadre de transactions globales « murs et fonds de commerces »

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, Atream étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Atream Hôtels.

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerces hôteliers et plus généralement dans des sociétés commerciales, des opérations d'investissement portant sur des transactions globales, à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces, pourront être réalisées par la SCPI d'une part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par Atream et/ou une entité détenue ou non par Atream.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles Atream pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, Atream n'identifie pas de risques avérés de conflit d'intérêts, toutefois, en vue de protéger les intérêts des associés de la SCPI, elle suivra un dispositif précis de prévention des risques de conflits d'intérêts.

# L'engagement en faveur du développement durable

De manière pro-active, ATREAM est accompagnée par Ethifinance pour bâtir son référentiel de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) applicables à ses processus de sélection et de gestion d'actifs hôteliers, tels que ceux détenus par la SCPI Aream Hôtels.

Cette approche vise à privilégier les actifs exploités par des sociétés respectant les critères ESG propres à la SCPI Aream Hôtels.

Cette démarche s'inscrit dans la stratégie poursuivie par la SCPI Aream Hôtels depuis sa création : une politique d'investissement de la SCPI privilégiant les hôtels opérés sous enseignes internationales, garantissant l'application d'une politique de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) inhérente à ces groupes hôteliers.

Ainsi dans le cadre de la gestion des actifs de la SCPI Aream Hôtels et des processus d'investissement, ATREAM est attentif à la performance environnementale et sociale de ses actifs et étudie les axes d'amélioration en lien avec les exploitants, et notamment :

- les engagements sociaux sur la création et le maintien de l'emploi, la santé, l'accès aux services, la participation à des projets communautaires de grandes envergures ;
- les engagements environnementaux sur la consommation d'énergie et d'eau, la gestion des déchets et des chaînes d'approvisionnement (proposer à ses clients une alimentation saine et durable, qui bannit le gaspillage alimentaire).

Pour rappel, au 31.12.2019, la majorité des actifs du patrimoine de la SCPI était opérée sous enseignes internationales et/ou par des groupes hôteliers tels qu'AccorHotels, Radisson Hotel Group, Pierre & Vacances CP ou Hilton Worldwide. Cette implication des enseignes est une clé de l'engagement d'Aream Hôtels dans le développement durable. Elle permet également aux locataires de réaliser des économies d'exploitation, de contribuer ainsi à leur propre développement et de se voir apporter un soutien dans leur politique environnementale et sociale.

Par ailleurs, 5 des 14 actifs du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31.12.2019 sont certifiés Clef Verte :

- Park Inn By Radisson Nuremberg
- Park Inn By Radisson Göttingen
- Hôtel de l'Estérel Pierre & Vacances
- Martin's Klooster Louvain
- Center Parcs Nordseeküste, Tossen



Le **label Clef Verte** atteste que la démarche environnementale de l'hébergement touristique ou du restaurant répond à plus d'une centaine de critères dans tous les domaines de la gestion touristique durable. Les actifs certifiés s'engagent dans une démarche environnementale performante avec pour objectif d'évoluer en permanence vers les meilleures pratiques recommandées par Clef Verte.

C'est en accompagnant les locataires-exploitants et en leur permettant de réaliser leurs engagements, qu'Aream Hôtels met en œuvre sa politique de développement durable.



### Hampton by Hilton Amsterdam Airport Schiphol

Dans le cadre de son programme dédié à la planète, **Hilton Worldwide Group** s'engage à réduire de moitié son empreinte environnementale.

Cet engagement est global et implique tous les acteurs de l'industrie hôtelière clients, fournisseurs, et collaborateurs.

D'ici 2030, le groupe entend réduire ses émissions de CO<sub>2</sub> de 61 % et sa consommation d'eau de 50 %.

Groupe

« Faisons plus  
ensemble »



### Hôtel de l'Estérel Center Parcs Nordseeküste

Avec « Faisons plus ensemble » le groupe Pierre & Vacances Center Parcs travaille sur deux axes majeurs :

- **L'environnement** : Grâce à des actions quotidiennes, tri des déchets, utilisation de produits d'entretien éco-labellisés, équipements économes, le groupe lutte pour la préservation de l'environnement naturel de ses résidences via une gestion écologique.
- **Le territoire** : Les résidences participent à la vie locale, les équipes partagent avec les clients le meilleur des régions, et incitent donc la clientèle à explorer les sites naturels situés aux portes des résidences.



### B&B Stuttgart Airport Messe

B&B Hotels se positionne comme une entreprise durable. A travers plusieurs actions, le groupe s'engage à réduire son impact sur l'environnement :

- **Avec Plastic Free**, le groupe a vocation à éliminer 100% du plastique de ses chambres et ainsi économiser jusqu'à 24.000 kg de plastique par an.
- **Avec Be Eco**, le groupe permet aux clients de refuser de faire nettoyer leur chambre pour contribuer à la protection de l'environnement, en échange d'un petit-déjeuner gratuit ou de 4 € sur la note de la chambre.

La crise sanitaire actuelle incite les acteurs du tourisme à repenser le secteur. ATREAM est actif à leurs côtés pour préparer la reprise d'activité et notamment répondre aux attentes du personnel et des clients en matière de contrôle sanitaire.

Ces nouveaux modes de fonctionnement viennent alimenter la démarche RSE entreprise par ATREAM.

Repenser le tourisme et se diriger vers une économie touristique durable et responsable demande une certaine expertise et des moyens conséquents. Au travers de sa stratégie long terme et de l'expertise des équipes ATREAM, la SCPI Aream Hôtels contribue activement à cette démarche.



### Martin's Hotels Bruges Martin's Hotels Louvain

Avec son projet de développement durable « Tomorrow needs today », le groupe Martin's Hotels structure l'ensemble de ses actions autour de 4 axes :

- **La planète et la protection de l'environnement** en privilégiant le commerce équitable,
- **Le mécénat et les actions sociales humanitaires**,
- **Le bien-être de ses clients** via la conservation et l'entretien du patrimoine,
- **Le bien-être de son personnel** en mettant par exemple des bornes de recharges électriques à leur disposition.

Le développement d'un tourisme durable est au cœur des réflexions. Alors que les mouvements mondiaux de population sont à l'arrêt, il s'agit, au moins temporairement, de développer un tourisme local et de proximité pour faire face au caractère inédit de cette crise.

De nouveaux modes de fonctionnement vont émaner de cette crise, notamment pour les voyageurs affaires. Les hôteliers auront alors une mission d'innovation pour continuer à attirer de la clientèle affaires s'étant d'ores et déjà appropriée le travail à distance.



### Park Inn by Radisson Göttingen & Nüremberg

Radisson Hotel Group, dans une démarche d'entreprise responsable, crée les programmes « think » :

- **Planet** : Dans tous les établissements du groupe, Radisson s'engage sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la réduction des consommations d'eau, la minimisation du gaspillage alimentaire, et l'utilisation de produits éco-responsables.
- **Together** : Radisson s'engage auprès de nombreuses associations caritatives dans plus de 100 destinations dans la lutte pour les droits de l'Homme à travers le monde.



### Mercure Niort, Ibis Styles Francfort Offenbach

Dans le cadre du programme **Planet21**, **AccorHotels** affiche des objectifs environnementaux autour de 4 axes :

- Agir auprès de ses **collaborateurs**,
- Impliquer ses **clients**,
- Co-innover avec ses **partenaires**,
- Agir avec les **communautés locales**.

Par exemple, dans tous les hôtels du groupe, les clients sont invités à réutiliser leur serviette de toilette. Les économies d'eau et d'énergie financent la plantation d'arbre.



# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, de la SCPI Aream Hôtels.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Conseil de Surveillance

Nous vous confirmons que les mandats des membres de Conseil de Surveillance arrivent à échéance au terme de l'exercice 2019.

L'élection des membres du Conseil de Surveillance aura lieu le 10 juin 2020 lors de la prochaine assemblée générale. Pour rappel le nombre maximum des membres du Conseil de Surveillance est de douze personnes.

## Capital et marché des parts

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte 112 986 000 €, correspondant à 112 986 parts souscrites.

## Patrimoine et gestion locative

En date du 14 juin 2019, 10 octobre 2019 et 18 décembre 2019, Aream Hôtels a acquis un portefeuille de six actifs en Belgique et deux actifs en Allemagne pour un montant total acte en main de 95,3 m€ portant ainsi le montant total d'investissements réalisés par la SCPI

Aream Hôtels à 167,3 m€ acte en main au 31 décembre 2019.

Ce patrimoine présente, sur l'année un taux d'occupation financier moyen de 97,2% en raison d'une mesure d'accompagnement (franchise de loyer) accordée au locataire du Martin's Bruges jusqu'en décembre 2021.

Par ailleurs, le 13 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest pour un montant de 17,5 M€, dans le cadre de l'acquisition des murs du Center Parcs Domaine de Eemhof, à Amsterdam.

Enfin, la SCPI Aream Hôtels a signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'un actif à usage hôtelier dans la ville d'Erlangen en Allemagne portant ainsi le taux de la collecte investie en 2019 et du solde non investi à fin d'année 2018 à 94%.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI pour accroître son patrimoine.

## Valeurs de la société

---

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

## Comptes annuels

---

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 4 589 655,92€. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition des huit ensembles immobiliers de murs d'hôtels et la prise de participation dans une société. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2019 à hauteur de 51,66 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 4,75% et un DVM brut équivalent à 5,17%.

## Perspectives 2020

---

L'année 2020 sera consacrée à la poursuite de la politique d'investissement afin de diversifier la localisation de son portefeuille et atteindre une certaine maturité. Dans cet optique, la SCPI poursuivra ses investissements et son développement dans les pays d'implantation actuels (France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique).

Cependant, en raison de la crise sanitaire du Covid-19 qui affecte tous les marchés et secteurs économiques, le tourisme, qui avait par le passé prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques se trouve aujourd'hui en première ligne et doit faire face à des effets globaux sans précédent.

Sur le patrimoine de la SCPI, les annonces et mesures sanitaires adoptées par les différents gouvernements européens dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens entre février et mars.

En conséquence, Aream a décidé de revoir à la baisse le montant du premier acompte sur dividende pour 2020 à un niveau de DVM annualisé proche de 3% contre un niveau prévisionnel initial de 4,60%.

**Ce DVM pourra évoluer en fonction de la crise sanitaire actuelle, des hypothèses d'investissement des futures acquisitions.**

Par ailleurs, en raison du rythme de collecte des capitaux observé sur l'année 2019, Aream Hôtels proposera aux associés à l'occasion de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020 une augmentation du capital social maximum de la société.

## Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

---

La Société de gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

## Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

---

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

## Résolutions

---

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

## Mandat du Président du Conseil de Surveillance

---

Afin de respecter l'indépendance du Conseil du Conseil, je me dois de renoncer à la candidature au renouvellement de mon mandat de Président du Conseil de Surveillance de la SCPI Aream Hôtels.

Je remercie tous les membres du Conseil qui m'ont accompagné ces trois dernières années.

Je suis très heureux d'avoir occupé ce poste et participé au développement de la SCPI Aream Hôtels et je souhaite à la SCPI Aream Hôtels de continuer sur sa belle dynamique observée depuis sa création en 2016.

**Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition.**

Le Président du Conseil de Surveillance,

Alain Lemaire



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 14 mai 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

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

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

Le paragraphe « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Le paragraphe « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

### Responsabilités de la société de gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

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

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

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

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

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

Fait à Paris - La Défense,  
Le Commissaire aux comptes,  
**MAZARS - Gilles MAGNAN**





# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Commission de souscription (statutaire) :**

L'article XVIII des statuts de la SCPI ATREAM HOTELS prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI ATREAM HOTELS dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI ATREAM HOTELS, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 11 298 600 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

#### **Commission de gestion (statutaire) :**

L'article XVIII des statuts de la SCPI ATREAM HOTELS prévoit pour la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la SCPI ATREAM HOTELS.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 90 188 € au titre de cette commission.

#### **Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière (statutaire) :**

L'article XVIII des statuts de la SCPI ATREAM HOTELS prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ATREAM HOTELS ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI ATREAM HOTELS.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués (statutaire) :**

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI ATREAM HOTELS.

**Commission de cession de parts sociales (statutaire) :**

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- Des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

- Une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI ATREAM HOTELS.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 14 septembre 2016.

Fait à Paris - La Défense,  
Le Commissaire aux comptes,  
**MAZARS - Gilles MAGNAN**





# Comptes annuels au 31 décembre 2019

2 3  
9 10  
16 17  
23 24  
30 31

# Comptes annuels au 31 décembre 2019

Etat du patrimoine au 31 décembre 2019				
En €	31.12.2018		31.12.2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>12 031 162,34</b>	<b>12 373 753,00</b>	<b>12 766 835,88</b>	<b>13 180 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	11 813 662,34	12 373 753,00	12 766 835,88	13 180 000,00
Immobilisations en cours	217 500,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-88 024,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-116 592,00</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros entretiens	-88 024,00	0,00	-116 592,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Titres financiers</b>	<b>14 808 448,00</b>	<b>12 836 942,40</b>	<b>96 495 016,20</b>	<b>88 348 644,53</b>
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	7 091 947,00	6 127 231,31	7 091 947,00	6 683 221,85
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	7 716 501,00	6 709 711,09	29 793 241,00	28 423 664,45
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België			42 109 828,20	37 693 647,12
Immobilisations financières non contrôlées - EEMHOF INVEST BV			17 500 000,00	15 548 111,12
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>26 751 586,34</b>	<b>25 210 695,40</b>	<b>109 145 260,08</b>	<b>101 528 644,53</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>31 965 891,06</b>	<b>31 965 891,06</b>	<b>40 477 868,15</b>	<b>40 477 868,15</b>
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	31 965 891,06	31 965 891,06	40 477 868,15	40 477 868,15
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>31 965 891,06</b>	<b>31 965 891,06</b>	<b>40 477 868,15</b>	<b>40 477 868,15</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Créances</b>	<b>1 247 993,22</b>	<b>1 247 993,22</b>	<b>4 743 399,65</b>	<b>4 743 399,65</b>
Locataires et comptes rattachés	27 739,20	27 739,20	6 746,19	6 746,19
Autres créances	1 220 254,02	1 220 254,02	4 736 653,46	4 736 653,46
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 653 285,48</b>	<b>3 653 285,48</b>	<b>13 879 723,17</b>	<b>13 879 723,17</b>
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	3 653 285,48	3 653 285,48	13 879 723,17	13 879 723,17
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 901 278,70</b>	<b>4 901 278,70</b>	<b>18 623 122,82</b>	<b>18 623 122,82</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>-9 023 251,39</b>	<b>-9 023 251,39</b>	<b>-11 372 956,60</b>	<b>-11 372 956,60</b>
Dettes financières	-7 642 125,00	-7 642 125,00	-7 642 125,00	-7 642 125,00
Dettes d'exploitation	-608 590,07	-608 590,07	-2 216 595,60	-2 216 595,60
Dettes diverses	-772 536,32	-772 536,32	-1 514 236,00	-1 514 236,00
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-9 023 251,39</b>	<b>-9 023 251,39</b>	<b>-11 372 956,60</b>	<b>-11 372 956,60</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>72 358,62</b>	<b>0,00</b>	<b>51 090,37</b>	<b>0,00</b>
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	72 358,62	0,00	51 090,37	0,00
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>72 358,62</b>	<b>0,00</b>	<b>51 090,37</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>54 667 863,33</b>		<b>156 924 384,82</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>53 054 613,77</b>		<b>149 256 678,90</b>

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2019

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	49 391 200,00		90 388 800,00	139 780 500,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	12 347 800,00		22 597 200,00	34 945 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 7 107 548,11		-11 299 500,00	-18 407 048,11
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
Report à nouveau	53 285,61	-16 874,17		36 411,44
Résultat de l'exercice 2018	0,00	-1 683 520,89	0,00	0,00
Acomptes sur distribution	- 1 700 395,06	1 700 395,06	-4 019 634,72	-4 019 634,72
Résultat de l'exercice 2019	1 683 520,89	0,00	4 589 656,21	4 589 656,21
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 667 863,33</b>	<b>0,00</b>	<b>102 256 521,49</b>	<b>156 924 384,82</b>

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

	31/12/2018	31/12/2019
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>1 816 322,68</b>	<b>4 632 141,73</b>
Loyers	569 604,65	901 882,32
Charges facturées	89 115,58	68 139,00
Produits des participations contrôlées	1 157 602,45	3 662 120,41
Produits annexes	0,00	0,00
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>622 746,78</b>	<b>-178 374,75</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	89 115,58	-68 139,00
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	47 036,00	-28 568,00
Autres charges immobilières	486 595,20	-81 667,75
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>1 193 575,90</b>	<b>4 453 766,98</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>3 333 438,09</b>	<b>11 299 500,00</b>
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	3 333 438,09	11 299 500,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>2 950 295,39</b>	<b>-11 463 898,81</b>
Commissions de la Société de gestion	56 960,47	-90 188,23
Honoraires	28 531,42	-22 314,30
Frais assemblée et de conseils	795,80	-7 168,04
Services bancaires	176,70	-20 289,43
Cotisations et contributions	14 631,00	-25 080,81
Autres charges	2 849 200,00	-11 298 858,00
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>383 142,70</b>	<b>-164 398,81</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>263 070,54</b>	<b>456 556,00</b>
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	263 070,54	456 556,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>Charges financières (II)</b>	<b>156 268,25</b>	<b>-156 268,25</b>
Charges d'intérêts des emprunts	156 268,25	-156 268,25
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>106 802,29</b>	<b>300 287,75</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>1 683 520,89</b>	<b>4 589 656,92</b>

## Faits significatifs 2019

### Acquisitions

Le 14 juin 2019, la SCPI a acquis un portefeuille de murs de six hôtels situés en Belgique exploités par les groupes Martin's Hotels et Different Hotels. D'un montant acte en main de 72,9 m€, ces actifs 3 et 4 étoiles comprennent 544 chambres au total et se situent à Bruges, Louvain ou dans la région de Limbourg.

Le 10 octobre 2019, la SCPI Aream Hôtels a acquis des murs de l'hôtel et des infrastructures récréatives du Center Parcs Nordseeküste situés à Tossens (Basse-Saxe), sur la côte de la mer des Wadden, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco, pour un montant acte en main (AEM) de 11.8 M€ pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 15 ans, au taux de rendement initial de 6,19%.

Le 18 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels a signé l'acquisition des murs de l'hôtel B&B Stuttgart Airport Messe de 101 chambres, pour un montant acte en main (AEM) de 10,6 M€ pris à bail pour une durée résiduelle de 19,6 ans, au taux de rendement initial de 4,66%.

Le 13 décembre 2019, dans le cadre de l'acquisition des murs du village de vacances Center Parcs Amsterdam Eemhof comprenant 340 cottages, un hôtel de 50 chambres et un ensemble d'infrastructures récréatives, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest pour un montant de 17.5 M€.

Enfin, le 23 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels a signé la promesse d'acquisition des murs de l'hôtel NH Erlangen, pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17.3M€, soit un rendement immobilier initial de 5.20%.

## Règles et méthodes comptables

### Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

### Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

**Immeubles locatifs** : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

**Titres financiers contrôlés** : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCl et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

### Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties..).

### Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 14 septembre 2016.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

### Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres et parts. Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

### Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers				
En €	Exercice 2018		Exercice 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>11 813 662,34</b>	<b>12 373 753,00</b>	<b>12 766 835,88</b>	<b>13 180 000,00</b>
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	11 813 662,34	12 373 753,00	12 766 835,88	13 180 000,00
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Participations contrôlées</b>	<b>46 774 339,06</b>	<b>44 802 833,46</b>	<b>136 972 884,35</b>	<b>130 205 270,73</b>
SCI Aream Hôtels Nederland	7 091 947,00	6 127 231,31	7 091 947,00	6 683 221,85
SCI Aream Hôtels Deutschland	7 716 501,00	6 709 711,09	29 793 241,20	28 423 664,45
SCI Atram Hôtels België			42 109 828,00	37 693 647,12
De Eemhof Invest BV			17 500 000,00	16 926 869,17
Avances en comptes courants d'associés avec les filiales	31 965 891,06	31 965 891,06	40 477 868,15	40 477 868,15
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>58 588 001,40</b>	<b>57 176 586,46</b>	<b>149 739 720,23</b>	<b>143 385 270,73</b>

Inventaire détaillé des participations					
Sociétés	Forme juridique	Capital social	Taux de détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
SCI Aream Hôtels Nederland	SCI	1616	99,94%	-212 781,00 €	568 814,37 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	11551	99,99%	-530 715,00 €	1 617 741,30 €
SCI AH België	SCI	21 138 528	100,00%	-201 762,00 €	1 469 463,24 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001	24,59%	-7 768 036,00 €	- €

Inventaire détaillé des placements immobiliers									
Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Date d'acq.	Quote-part	Prix AEM - hors frais	Travaux d'aménagement réalisés	Valeur d'expertise / ANR
Mercure Niort	17 rue de Bellune 79000 Niort	Hôtel	4 366 m <sup>2</sup>	99	21/07/17	100,00%	6 290 000 €	0 €	6 479 000 €
Pierre&Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 <sup>e</sup> Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel	3 353 m <sup>2</sup>	64	01/10/18	100,00%	6 142 586 €	0 €	6 701 000 €
<b>Sous-total détention directe</b>			<b>7 719 m<sup>2</sup></b>	<b>163</b>			<b>12 432 586 €</b>	<b>0 €</b>	<b>13 180 000 €</b>
Nederland - Hampton Amsterdam Schiphol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel	5 270 m <sup>2</sup>	181	09/06/17	99,94%	15 661 500 €	0 €	15 528 000 €
Deutschland - Ibis Styles Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel	3 395 m <sup>2</sup>	131	05/01/18	99,99%	10 578 800 €	0 €	10 444 000 €
Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel	4 445 m <sup>2</sup>	114	28/07/18	99,99%	9 030 000 €	0 €	8 778 000 €
Deutschland - Park Inn Nuremberg	Sanstrasse 2-8,90443 Nuremberg	Hôtel	7 221 m <sup>2</sup>	148	11/12/18	99,99%	24 322 500 €	0 €	25 244 000 €
België - Martin's Brugge	Oude Burg 5, 8000 Brugge, Belgique	Hôtel	11 369 m <sup>2</sup>	199	14/06/19	99,99%	31 795 500 €	0 €	28 882 000 €
België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouwstraat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel	6 935 m <sup>2</sup>	103	14/06/19	99,99%	23 397 000 €	0 €	20 774 000 €
België - Carbon Hôtel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel	5 715 m <sup>2</sup>	60	14/06/19	99,99%	7 205 000 €	0 €	7 242 000 €
België - Ecu Hôtel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel	1 960 m <sup>2</sup>	51	14/06/19	99,99%	2 931 500 €	0 €	2 793 000 €
België - Eburon Hôtel Tongres	De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel	4 016 m <sup>2</sup>	52	14/06/19	99,99%	5 225 000 €	0 €	5 296 000 €
België - Eurotel Hôtel Lanaken	Koning Albertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel	4 779 m <sup>2</sup>	79	14/06/19	99,99%	2 310 000 €	0 €	4 672 000 €
Deutschland - Center Parcs Nordseeküste	Nordseeallee 36, Tossen	Hôtel	12 370 m <sup>2</sup>	78	10/10/19	99,99%	11 837 700 €	0 €	11 751 000 €
Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel	3 190 m <sup>2</sup>	101	19/12/19	99,99%	10 606 050 €	0 €	10 249 000 €
<b>Sous-total détention indirecte</b>			<b>67 475 m<sup>2</sup></b>	<b>1297</b>			<b>154 900 550 €</b>	<b>0 €</b>	<b>151 653 000 €</b>
EEMHOF INVEST BV - Center Parcs Amsterdam Eemhof		Hôtel		340 cottages + 50 chambres	13/12/19	24,59%		0 €	15 548 111 €
<b>Sous-total détention indirecte non contrôlées</b>								<b>0 €</b>	<b>15 548 111 €</b>
<b>TOTAL (hors détention indirecte non contrôlée)</b>			<b>75 194 m<sup>2</sup></b>	<b>1460</b>			<b>167 333 136 €</b>	<b>0 €</b>	<b>164 833 000 €</b>

Variations des immobilisations		
En €	2018	2019
<b>Terrains et constructions locatives au début de l'exercice</b>	<b>5 981 600</b>	<b>11 813 662</b>
Acquisition Pierre & Vacances - Esterel	5 832 062	
Travaux Pierre & Vacances Esterel		722 467
Travaux hall mercure Niort		230 707
<b>Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice</b>	<b>11 813 662</b>	<b>12 766 836</b>
<b>Immobilisations en cours au début de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>217 500</b>
Travaux Pierre & Vacances - Esterel	217 500	435 000
Livraison travaux Pierre & Vacances Esterel		-652 500
<b>Immobilisations en cours à la fin de l'exercice</b>	<b>217 500</b>	<b>0</b>
<b>Participations financières au début de l'exercice</b>	<b>7 092 046</b>	<b>14 808 448</b>
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Deutschland	7 716 402	22 076 740
Création et augmentation de capital SCI Atram Hôtels Belgique		42 109 828
Prise de participation dans EEMHOF INVEST BV		17 500 000
<b>Participations financières à la fin de l'exercice</b>	<b>14 808 448</b>	<b>96 495 016</b>
<b>Avances en compte courant au début de l'exercice</b>	<b>21 111 944</b>	<b>31 965 891</b>
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland		64 012
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	10 853 947	2 343 463
Compte courant SCI Aream Hôtels Belgique		6 104 503
<b>Avances en compte courant à la fin de l'exercice</b>	<b>31 965 891</b>	<b>40 477 868</b>
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>58 805 501</b>	<b>149 739 720</b>

Décomposition des créances		
Détail des créances	31.12.2018	31.12.2019
Créances locataires		
Factures à établir locataires	27 739,20	6 746,19
Créances douteuses		
<b>Sous-total créances locataires</b>	<b>27 739,20</b>	<b>6 746,19</b>
Etat et autres collectivités	1 218 668,02	3 462 911,23
Autres débiteurs	58,72	1 273 742,23
Fournisseurs d'immobilisations	1 527,28	
Charges constatées d'avances		
<b>Sous-total autres créances</b>	<b>1 220 254,02</b>	<b>4 736 653,46</b>
<b>Total créances</b>	<b>1 247 993,22</b>	<b>4 736 653,46</b>

Etat des amortissements et provisions				
Détail des amortissements provisions	31.12.2018	Dotations	Reprise	31.12.2019
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total amortissements</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Provision pour gros entretiens	88 024,00	28 568,00	0,00	116 592,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total provisions</b>	<b>88 024,00</b>	<b>28 568,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116 592,00</b>
<b>Total</b>	<b>88 024,00</b>	<b>28 568,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116 592,00</b>

Décomposition des dettes		
Détail des dettes	31.12.2018	31.12.2019
Emprunts	7 500 000,00	7 500 000,00
Concours bancaires courants	25 875,00	25 875,00
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>7 525 875,00</b>	<b>7 525 875,00</b>
Locataires créditeurs	120 000,00	
Dépôt de garantie reçus	116 250,00	116 250,00
Fournisseurs et comptes rattachés	605 408,45	1 700 645,11
Etats et autres collectivités	3 181,62	105,21
Autres créditeurs	29 000,00	2 030 081,28
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Sous-total autres dettes</b>	<b>873 840,07</b>	<b>3 847 081,60</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>8 399 715,07</b>	<b>11 372 956,60</b>

### Capitaux propres

Le solde du résultat 2018 non distribué a été affecté en totalité au report à nouveau pour 53.285,61€ portant le solde du report à nouveau à 36 411,44€, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 04 juin 2019.

### Résultat financier

Le résultat financier est composé de la rémunération des trois comptes courants consentis aux SCI Aream Hôtels Nederland, SCI Aream Hôtels Deutschland et SCI Aream Hôtels België pour +456 556,00 € et des intérêts d'emprunt (cf. ci-avant) pour -156 268,25€.

### Résultat exceptionnel

Néant.

### Engagements donnés ou reçus

Néant.





# États financiers des participations contrôlées et non contrôlées

## SCI Aream Hôtels Nederland

BILAN ACTIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019					
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice précédent 31.12.2018 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort. & Prov	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif Immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	3 153 989		3 153 989	3 153 989	
Constructions	12 640 345	1 670 996	10 969 349	11 598 037	- 628 688
Installations techniques, matériel & outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances & acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres Participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	30 813		30 813	30 813	
<b>TOTAL (I)</b>	<b>15 825 147</b>	<b>1 670 996</b>	<b>14 154 151</b>	<b>14 782 839</b>	<b>- 628 688</b>
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances & acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	7 183		7 183		7 183
Autres créances					
• Fournisseurs débiteurs					
• Personnel					
• Organismes sociaux					
• Etat, impôts sur les bénéfices					
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	38 282		38 282	27 674	10 608
• Autres	850 677		850 677	900 409	- 49 732
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	675 216		675 216	434 133	241 083
Instrument financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance				28 658	- 28 658
<b>TOTAL (II)</b>	<b>1 571 357</b>		<b>1 571 357</b>	<b>1 390 874</b>	<b>180 483</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>17 396 504</b>	<b>1 670 996</b>	<b>15 725 508</b>	<b>16 173 713</b>	<b>- 448 205</b>

BILAN PASSIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019			
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)	Exercice précédent 31.12.2018 (12 mois)	Variation
	Net	Net	Net
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 616)	1 616	1 616	
Primes d'émission, de fusion, d'apport..	5 611 062	6 179 958	- 568 896
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-117 199	-56 313	- 60 886
Résultat de l'exercice	-212 781	-60 886	- 151 895
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
<b>TOTAL (I)</b>	<b>5 282 698</b>	<b>6 064 375</b>	<b>- 781 677</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
• Emprunts			
• Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
• Divers			
• Associés	9 869 446	9 839 047	30 399
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 617	5 625	28 992
Dettes fiscales et sociales			
• Personnel			
• Organismes sociaux			
• Etat, impôts sur les bénéfices			
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
• Etat, obligations cautionnées			
• Autres impôts, taxes et assimilés	125 798		125 798
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 600	- 12 600
Autres dettes	155 760	563	155 197
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	257 188	251 502	5 686
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>10 442 810</b>	<b>10 109 337</b>	<b>333 473</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (0 à V)</b>	<b>15 725 508</b>	<b>16 173 713</b>	<b>- 448 205</b>

# SCI Aream Hôtels Nederland

COMPTE DE RÉSULTAT en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019

	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportation	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	963 460		963 460	953 407	10 053	1,05
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>963 460</b>		<b>963 460</b>	<b>953 407</b>	<b>10 053</b>	<b>1,05</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges						
Autres produits			2	3	-1	-33,33
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>963 462</b>	<b>953 410</b>	<b>10 052</b>	<b>1,05</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			220 831	174 246	46 585	26,74
Impôts, taxes et versements assimilés			172 555	45 621	126 934	278,24
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			653 079	650 038	3 041	0,47
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges				2	-2	-100
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 046 465</b>	<b>869 907</b>	<b>176 558</b>	<b>20,30</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-83 002</b>	<b>83 503</b>	<b>-166 505</b>	<b>199,40</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers (V)</b>						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			129 778	144 388	-14 610	-10,12
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>129 778</b>	<b>144 388</b>	<b>-14 610</b>	<b>-10,12</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-129 778</b>	<b>-144 388</b>	<b>14 610</b>	<b>10,12</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-212 781</b>	<b>-60 886</b>	<b>-151 895</b>	<b>249,47</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>						
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>			<b>963 462</b>	<b>953 410</b>	<b>10 052</b>	<b>1,05</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			<b>1 176 243</b>	<b>1 014 295</b>	<b>161 948</b>	<b>15,97</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>-212 781</b>	<b>-60 886</b>	<b>-151 895</b>	<b>249,47</b>

Détermination de la valeur des participation				
En €	31/12/2019	31/12/2018	Variations annuelles	
Nombre de parts détenues par SCPI AH	1615,00	1615,00	31/12/2019	
Nombre de parts détenues par Aream	1,00	1,00	vs	
Nombre de parts composant le capital	1616,00	1616,00	31/12/2018	
VM Immeuble (HD) - Hampton Amsterdam	15 528 000	14 818 675	709 325	4,79%
VM Participation	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	30 813	30 813		
Actifs circulant	720 680	461 807	258 873	56,06%
Autres actifs	850 677	929 067	-78 390	-8,44%
Retraitements - Actif	0	0	0	N/A
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-9 805 434	-9 805 434	0	0,00%
Comptes courants - intérêts courus	-64 012	-33 612	-30 400	90,44%
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-573 364	-270 291	-303 073	112,13%
Retraitements - Passif			0	N/A
ANR	6 687 360,07	6 131 025,26	556 334,81	9,07%
QUOTE-PART SCPI AH	6 683 221,85	6 127 231,31	555 990,54	9,07%
QUOTE-PART Aream	4 138,22	3 793,95	344,27	9,07%

# SCI Aream Hôtels Deutschland

BILAN ACTIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019					
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice précédent 31.12.2018 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort. & Prov	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif Immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	10 111 513		10 111 513	6 673 977	3 437 536
Constructions	57 298 574	2 791 092	54 507 482	37 114 457	17 393 025
Installations techniques, matériel & outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours	1 740 554		1 740 554	120 554	1 620 000
Avances & acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres Participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>69 150 641</b>	<b>2 791 092</b>	<b>66 359 549</b>	<b>43 908 988</b>	<b>22 450 561</b>
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances & acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	642 990		642 990	92 920	550 070
Autres créances					
• Fournisseurs débiteurs	61 698		61 698		61 698
• Personnel					
• Organismes sociaux					
• Etat, impôts sur les bénéfices					
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	163 363		163 363	84 372	78 991
• Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé				99	- 99
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 512 060		1 512 060	1 345 973	166 087
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
<b>TOTAL (II)</b>	<b>2 380 110</b>		<b>2 380 110</b>	<b>1 523 364</b>	<b>856 746</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	192 317		192 317	244 738	- 52 421
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>71 723 069</b>	<b>2 791 092</b>	<b>68 931 976</b>	<b>45 677 090</b>	<b>23 254 886</b>

BILAN PASSIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019			
	Exercice clos le	Exercice précédent	Variation
	31.12.2019 (12 mois)	31.12.2018 (12 mois)	
	Net	Net	Net
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 11 551)	11 551	2 667	8 884
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	27 598 067	7 148 031	20 450 036
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-186 912	-15 626	-171 286
Résultat de l'exercice	-530 715	-171 286	-359 429
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
<b>TOTAL (I)</b>	<b>26 891 991</b>	<b>6 963 786</b>	<b>19 928 205</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
• Emprunts	15 350 000	15 350 000	
• Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
• Divers	16 200	16 200	
• Associés	24 502 419	22 125 344	2 377 075
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120 951	64 347	56 604
Dettes fiscales et sociales			
• Personnel			
• Organismes sociaux			
• Etat, impôts sur les bénéfices			
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	178 872	38 921	139 951
• Etat, obligations cautionnées			
• Autres impôts, taxes et assimilés	124 253	20 368	103 885
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	869 594	1 096 312	-226 718
Autres dettes	537 829	1 811	536 018
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	339 867		339 867
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>42 039 985</b>	<b>38 713 304</b>	<b>3 326 681</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (0 à V)</b>	<b>68 931 976</b>	<b>45 677 090</b>	<b>23 254 886</b>

# SCI Aream Hôtels Deutschland

COMPTE DE RÉSULTAT en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019

	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportation	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	2 662 758		2 662 758	943 883	1 718 875	182,11
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>2 662 758</b>		<b>2 662 758</b>	<b>943 883</b>	<b>1 718 875</b>	<b>182,11</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			2	1	1	100,00
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>2 662 760</b>	<b>943 884</b>	<b>1 718 876</b>	<b>182,11</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			411 147	135 033	276 114	204,48
Impôts, taxes et versements assimilés			170 263	62 809	107 454	171,08
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 138 616	721 507	1 417 109	196,41
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			1	1		0,00
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>2 720 028</b>	<b>919 350</b>	<b>1 800 678</b>	<b>195,86</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-57 268</b>	<b>24 534</b>	<b>- 81 802</b>	<b>333,42</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers (V)</b>						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilés			473 447	195 820	277 627	141,78
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>473 447</b>	<b>195 820</b>	<b>277 627</b>	<b>141,78</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-473 447</b>	<b>-195 820</b>	<b>- 277 627</b>	<b>141,78</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-530 715</b>	<b>-171 286</b>	<b>- 359 429</b>	<b>209,84</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>						
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>			<b>2 662 760</b>	<b>943 884</b>	<b>1 718 876</b>	<b>182,11</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>			<b>3 193 475</b>	<b>1 115 170</b>	<b>2 078 305</b>	<b>186,37</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>-530 715</b>	<b>-171 286</b>	<b>- 359 429</b>	<b>209,84</b>

Détermination de la valeur des participation				
En €	31/12/2019	31/12/18	Variations annuelles	
Nombre de parts détenues par SCPI AH	11550,00	2666,00	31/12/2019	
Nombre de parts détenues par Aream	1,00	1,00	vs	
Nombre de parts composant le capital	11551,00	2667,00	31/12/2018	
VM Immeuble (HD) - Ibis Styles Offenbach	10 444 000	10 405 528	38 472	0,37%
VM Immeuble (HD) - Park Inn Göttingen	8 778 000	8 815 425	-37 425	-0,42%
VM Immeuble (HD) - Park Inn Nüremberg	25 244 000	24 681 214	562 786	2,28%
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	11 751 000		11 751 000	N/A
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	10 249 000		10 249 000	N/A
VM Participation	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	1 620 000	-	1 620 000	115,79%
Actifs circulant	2 343 202	1 523 364	819 837	52,51%
Autres actifs	192 317	244 738	-52 421	-23,93%
Retraitements - Actif	-192 317	-244 738	52 421	-25,52%
Dettes bancaires	-15 366 200	-15 366 200	0	0,00%
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-24 449 554	-22 078 894	-2 370 660	111,32%
Comptes courants - intérêts courus	-54 365	-47 950	-6 415	8,78%
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-2 132 957	-1 220 259	-912 698	187,11%
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR	28 426 125,37	6 712 227,86	21 713 897,51	75,34%
QUOTE-PART SCPI AH	28 423 664,45	6 709 711,09	21 713 953,36	75,35%
QUOTE-PART Aream	2 460,92	2 516,77	-55,85	-2,24%

## SCI Aream Hôtels België

BILAN ACTIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019					
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice précédent 31.12.2018 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort. & Prov	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif Immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	17 998 961		17 998 961		17 998 961
Constructions	55 173 342	1 561 985	53 611 357		53 611 357
Installations techniques, matériel & outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances & acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres Participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>73 172 303</b>	<b>1 561 985</b>	<b>71 610 318</b>		<b>71 610 318</b>
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances & acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	594 501		594 501		594 501
Autres créances					
• Fournisseurs débiteurs					
• Personnel					
• Organismes sociaux					
• Etat, impôts sur les bénéfices					
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	158 888		158 888		158 888
• Autres	10 000		10 000		10 000
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	905 377		905 377		905 377
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
<b>TOTAL (II)</b>	<b>1 668 765</b>		<b>1 668 765</b>		<b>1 668 765</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	793 412		793 412		793 412
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>75 634 481</b>	<b>1 561 985</b>	<b>74 072 496</b>		<b>74 072 496</b>

BILAN PASSIF en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019		
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)	Variation
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 21 128 528)	21 138 528	21 138 528
Primes d'émission, de fusion, d'apport..	19 501 833	19 501 833
Écarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	-201 762	-201 762
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>40 438 599</b>	<b>40 438 599</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
• Emprunts	26 000 000	26 000 000
• Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
• Divers		
• Associés	104 331	104 331
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	159 697	159 697
Dettes fiscales et sociales		
• Personnel		
• Organismes sociaux		
• Etat, impôts sur les bénéfices		
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
• Etat, obligations cautionnées		
• Autres impôts, taxes et assimilés	247 984	247 984
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	154 365	154 365
Autres dettes	6 603 925	6 603 925
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	363 595	363 595
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>33 633 897</b>	<b>33 633 897</b>
Écart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>74 072 496</b>	<b>74 072 496</b>

# SCI Aream Hôtels België

COMPTE DE RÉSULTAT en € - Période du 01.01.2019 au 31.12.2019						
	Exercice clos le 31.12.2019 (12 mois)			Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportation	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	2 383 618		2 383 618		2 383 618	N/S
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>2 383 618</b>		<b>2 383 618</b>		<b>2 383 618</b>	<b>N/S</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges						
Autres produits			2		2	N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>2 383 620</b>		<b>2 383 620</b>	<b>N/S</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			264 184		264 184	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			247 984		247 984	N/S
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 630 753		1 630 753	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			6		6	N/S
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>2 142 926</b>		<b>2 142 926</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>240 694</b>		<b>240 694</b>	<b>N/S</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers (V)</b>						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			442 456		442 456	N/S
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>442 456</b>		<b>442 456</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-442 456</b>		<b>- 442 456</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-201 762</b>		<b>- 201 762</b>	<b>N/S</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>						
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>			<b>2 383 620</b>		<b>2 383 620</b>	<b>N/S</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			<b>2 585 382</b>		<b>2 585 382</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>-201 762</b>		<b>- 201 762</b>	<b>N/S</b>

## Détermination de la valeur de la participation SCI Atream Hôtels België

En €	31/12/2019
Nombre de parts détenues par SCPI AH	170 471,00
Nombre de parts détenues par Atream	1,00
Nombre de parts composant le capital	170472,00
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	28 882 000
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	20 774 000
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 242 000
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 793 000
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	5 296 000
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	4 672 000
VM Participation	0
Immobilisations en cours	
Actifs circulant	1 625 101
Autres actifs	793 412
Retraitements - Actif	-793 412
Dettes bancaires	-26 000 000
Concours bancaires courants	
Comptes courants - capital	-6 000 171
Comptes courants - intérêts courus	-104 331
Dépôts de garantie	
Autres passifs	-1 485 731
Retraitements - Passif	0
ANR	37 693 868,23
QUOTE-PART SCPI AH	37 693 647,12
QUOTE-PART Atream	221,11

## De Eemhof Invest

### Détermination de la valeur de la participation De Eemhof Invest

En €	31/12/2019
Nombre de parts détenues par SCPI AH	13 125 000
Nombre de parts détenues par Atream	40 260 001
Nombre de parts composant le capital	53 385 001
VM Immeubles (HD) - Eemhof	138 651 775
Immobilisations en cours	
Actifs circulant	11 488 175
Autres actifs	0
Retraitements - Actif	0
Dettes bancaires	-84 318 763
Concours bancaires courants	
Comptes courants - capital	
Comptes courants - intérêts courus	
Dépôts de garantie	
Autres passifs	-2 437 059
Retraitements - Passif	-143 295
ANR	63 240 832,58
QUOTE-PART SCPI AH	15 548 111,12
QUOTE-PART Atream	47 692 721,46





# Projet des résolutions

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'Assemblée Générale MIXTE

### ORDRE DU JOUR À TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2019 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2019 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2019,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

### ORDRE DU JOUR À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des Statuts,
- Pouvoir pour les formalités

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

### **1<sup>re</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

### **2<sup>e</sup> résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

### **3<sup>e</sup> résolution : Affectation du résultat**

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de  
4 589 656,21 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de  
36 411,44 €
- constitue un bénéfice distribuable de  
4 626 067,65 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de  
4 019 634,72 €  
correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de  
606 432,93 €

### **4<sup>e</sup> résolution : Approbation des valeurs de la SCPI**

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable :  
156 924 384,82 €,  
soit 898,12€ par part,
- valeur de réalisation :  
149 256 678,90 €,  
soit 854,24 € par part,
- valeur de reconstitution :  
184 753 615,06 €,  
soit 1 057,40 € par part,

### **5<sup>e</sup> résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### **6<sup>e</sup> résolution : Impôt sur les plus-values immobilières**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

### **7<sup>e</sup> résolution : Rémunération de la Société de gestion**

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### **8<sup>e</sup> résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, décide d'allouer à compter de l'exercice en cours, la somme de 15.000 euros au titre des jetons de présence à percevoir par les membres du Conseil de Surveillance et à répartir entre eux, à parts égales, au prorata de leur participation aux Conseils.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### **9<sup>e</sup> résolution : Renouvellement du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale rappelle :

- qu'en application de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de Surveillance,
- que l'article XX.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par ledit article ;
- que le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres et 1 poste vacant ;

et, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 10 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI et du poste vacant à pourvoir, décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.



### 10<sup>e</sup> résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

### 12<sup>e</sup> résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

### 11<sup>e</sup> résolution : Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7 des Statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 200 000 000 euros, à 480 000 000 euros et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article 7 des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>« ARTICLE VII – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à DEUX CENTS MILLIONS (200 000 000,00€) »</p>	<p>« ARTICLE VII – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à QUATRE CENT QUATRE-VINGTS MILLIONS (480 000 000,00€) »</p>





# ANNEXE

## ÉLÉCTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance

---

En application de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de Surveillance.

L'article XX.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par ledit article ;

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres et 1 poste vacant :

<b>Président</b>	Alain LEMAIRE
<b>Membres</b>	Pierre CABROL Renaud JEZEQUEL Gérard PELISSON Jérôme TERPEREAU Alain GOSSELIN Jérôme BALLEET Pascal CHABOT François RIEU BDR IMMO 1

L'arrivée à terme des mandats des 10 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI et du poste vacant à pourvoir étant fixé lors de la prochaine assemblée, il vous est proposé de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les candidats figurant sur la liste suivante et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM, PRÉNOM ou DÉNOMINATION SOCIALE	Âge	Références professionnelles et Activités au cours des 5 dernières années	Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI	Nombre de parts détenues dans la SCPI
1	BALLET, Jérôme	55	Membre du Directoire en charge du Pôle Finances et Opérations à la CAISSE D'ÉPARGNE RHONE ALPES  (Toutes opérations de banque, de services d'investissement et de courtage en matière d'assurance, intermédiaire en entremise dans le domaine immobilier).	Néant	1
2	BDR IMMO 1, représentée par COSTE, Alain	63	Directeur des Institutionnels Locaux & des Professionnels de l'Immobilier, Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté	Néant	10 890
3	CABROL, Pierre	59	Président de Midi Zi, société d'ingénierie financière et de gestion immobilière filiale de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées	Néant	1
4	GOSELIN, Alain	62	Directeur de l'immobilier EDF Invest	Néant	1
5	JEZEZQUEL, Renaud	57	Directeur Général Helaba France (succursale de Paris de Landesbank Hessen-Thüringen)	Néant	1

## Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

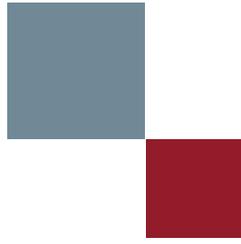
	NOM, PRÉNOM	Âge	Références professionnelles et Activités au cours des 5 dernières années	Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI	Nombre de parts détenues dans la SCPI
1	ANTONET, Aurélien	27	Depuis 2019 : Inspection générale groupe bancaire français 2017-2019: consultant asset management	Néant	5
2	AT, Michel	74	Consultant dans les différents domaines du Management (spécialisé dans le Portage Salarial) Président de la SAS MA Consultants Auto-entrepreneur (Conseil) Président d'Honneur du PEPS (Syndicat professionnel du portage salarial)	Néant	80
3	B2P INVEST, représentée par BARLIER, Philippe	69	Retraité ingénieur INPG Ancien fondateur et dirigeant d'une société d'ingénierie dans le domaine des transports filiale d'un groupe d'ingénierie multidisciplinaire indépendant. Actuellement activité de business angel	Néant	25
4	BASTIN, Pierre	69	Chef d'entreprise Gestionnaire d'un parc immobilier familial	Néant	10
5	BELLISSANT, Michel	81	Ancien cadre dirigeant d'un groupe industriel français. Mes activités de ces 5 dernières années ont été principalement de nature associative dans le domaine du logement des jeunes	Néant	10
6	BOGROS, Mathieu	40	Chargé d'Affaires Gestion Privée Caisse d'Epargne et de Prévoyance Auvergne Limousin	Néant	50
7	BOICHOT, Loïc	62	Depuis 1999 : Hôtelier, Directeur d'hôtel à l'international (Groupe Accor)	Néant	100
8	BOUDIER, Bernard	66		Néant	32
9	BPCE VIE, représentée par PRUVOST, Christian	59	Directeur Développement & Ingénierie chez Natixis Assurances	Néant	10 000
10	CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE, représentée par DENIS, Jean-Christophe	50	Depuis 2019 : Directeur Gestion Financière chez Caisse d'Epargne Hauts de France 2017 - 2019 : Directeur Pilotage de la Performance et Data chez Caisse d'Epargne Hauts de France 2012 - 2017 : Directeur Pilotage et Contrôle de Gestion chez Caisse d'Epargne Nord France Europe	Néant	5 434
11	CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE NORMANDIE, représentée par CLARENNE, Bénédicte	48	Depuis 2018 : Membre du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie, en charge de la Banque de Détail De 2014 à 2018: Directrice du Développement BDR de la Caisse d'Epargne Lorraine Champagne Ardenne	Néant	5 434
12	CHENEDE, Jérôme	49	Directeur Général Associé de Partners Patrimoine	Néant	5
13	GABAY, Georges	72	A la retraite depuis 2014. Ancien expert-comptable, commissaire aux comptes et expert près la Cour d'Appel. Monsieur Gabay a également occupé plusieurs mandats électifs dans des organisations professionnelles.	Néant	9

	NOM, PRÉNOM	Âge	Références professionnelles et Activités au cours des 5 dernières années	Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI	Nombre de parts détenues dans la SCPI
14	GARNIRON, Marie-Claude	62	Chargée des dossiers de presse à l'Ensemble Justiniana	Néant	10
15	GOUEMAND, Marc	45	Directeur M&A (CIC Conseil)	Néant	80
16	JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS, représentée par DE JUVIGNY, Jacques	56	Directeur administratif et financier d'un organisme de prévention et de santé au travail	Néant	100
17	JOLAIN, Emmanuel	52	Depuis 2019 : Membre du Directoire en charge du Pôle Finances et Opérations à la CAISSE D'EPARGNE AUVERGNE LIMOUSIN 2017-2018 : Président d'Ecureuil Immobilier 2012-2017 : Directeur Marketing et Animation commerciale de la CAISSE D'EPARGNE DE MIDI PYRENEES	Néant	5
18	LOSPIED, Jean-François	74	-	Néant	120
19	MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par NORMAND Virginie	50	Depuis 2018 : Membre du Directoire en charge de la Banque des Décideurs Régionaux – Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon Auparavant : Directrice du Réseau Entreprises – Banque Populaire Rives de Paris	Néant	5 434
20	PERIGNON, Sébastien	41	NR	Néant	50
21	PERROT, Matthieu	47	2015/2019 : Directeur général RSI Occitanie 2019/2020 : Directeur Général Caisse Allocations Familiales du Gard (Nîmes)	Néant	30
22	SALOMON, Max	78	Consultant Tourisme, Hôtellerie	Néant	25
23	SCI DES CASTA, représentée par CASTAGNET, Philippe	58	Vétérinaire - exercice libéral Administrateur de sociétés certifié	Néant	40
24	SIMON, Damien	29	Vendeur en bijouterie (gemmologue)	Néant	125
25	SOCIETE DE PARTICIPATION ET DE GESTION IMMOBILIERE (SOPARGI), représentée par CHUPIN, Alice	32	Depuis 3 ans : dirigeante de l'antenne girondine d'Emmaüs Connect Auparavant : Chargée d'investissement pour un fonds d'investissement solidaire	Néant	300
26	SOIGNEUX, Cyril	33	Contrôleur de gestion en banque privée au Luxembourg Investisseur immobilier	Néant	5
27	TANGUY, Vincent	53	Dirigeant depuis plus de 25 ans du cabinet de Conseil en Gestion de Patrimoine « TANGUY FINANCES » (Rennes, Nantes)	Néant	5

Crédit photos : Adobe Stock, Shutterstock



Conception - Impression : Imprigraphic  
Date : Juin 2020



## ATREAM

Société par actions simplifiée  
au capital de 256 600 euros.  
503 740 433 RCS Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité  
de Société de Gestion de portefeuille  
le 15 avril 2013 sous le numéro  
GP-13000011.

## Vos contacts

Service Gestion des Associés  
153, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris  
SCPI@atream.com  
01 43 59 75 75

## Site Internet

[www.atream.com](http://www.atream.com)

## AMF

17 Place de la Bourse  
75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)