

Atream

Rapport Annuel

2022



SCPI Atream Hôtels

ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
822 706 800 RCS Paris
Visa AMF N°21-13

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

WWW.ATREAM.COM

Atream



Au 31 décembre 2022, la SCPI Atream Hôtels clôture son sixième exercice social.

L'année 2022 se termine sur des résultats positifs pour l'industrie du tourisme qui retrouve en fin d'année des performances équivalentes à 2019, année de référence pré-crise sanitaire. En effet, les recettes internationales s'élèvent à 57,9 Mds€ malgré le retour timide de la clientèle asiatique sur le marché européen. L'érosion du taux de départ des français observée en début d'année ne s'est pas confirmée, le taux sur l'année étant stable par rapport à 2019*. Les performances de l'industrie ont d'ailleurs été bonnes avec + 7 % de RevPar en France vs. 2019 et seulement -1 % en Europe.

Cette reprise a permis à la SCPI Atream Hôtels de poursuivre sa stratégie d'investissement et de diversification avec l'acquisition de la résidence de tourisme Break & Home Porte de Choisy à Ivry-sur-Seine (94). Cet actif à la clientèle principalement affaires pendant la semaine et loisirs le week-end se compose de 203 studios 3* tous équipés d'une cuisine, il se situe au cœur d'un écosystème dynamique avec un accès direct à Paris et ses centres d'affaires et ses monuments touristiques. L'acquisition de ce nouvel actif permet de confirmer la croissance de la SCPI constatée tout au long de l'année.

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels comptant maintenant 20 actifs en France, en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas est intégralement loué et permet une distribution nette de 47,34 € par part en 2022 soit un taux de distribution annuel de 5,05 %.

Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Atream

Sommaire

La SCPI Aream Hôtels .....	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2022 .....	.07
Le marché des SCPI d'entreprise .....	.08
Le marché de l'immobilier hôtelier .....	.10
Rapport de la Société de Gestion .....	.15
Compléments d'informations .....	.36
Rapport extra-financier .....	.43
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales .....	.53
Rapport du Conseil de Surveillance .....	.60
Rapports du Commissaire aux comptes .....	.62
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2022 .....	.72
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2022 .....	.84
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2022 .....	.89
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2022 .....	.94
Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2022 .....	.99
Texte des projets de Résolutions .....	.100

La SCPI Aream Hôtels

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°21-13 du 20 août 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	480 000 000 €

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.

SOCIETE DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe	Pauline Cornu-Thenard

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS
Membres	Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie, représentée par Bénédicte CLARENNE BPCE Vie, représentée par Christian PRUVOST Caisse d'Épargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par Bruno BLONDEL BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER Pierre CABROL Méditerranée Immobilier, représentée par Pierre-Charles DEVOUASSOUD Renaud JEZEZQUEL Alain GOSSELIN SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS Pascal DE THIERSANT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire | MAZARS - 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

Chiffres clés au 31 décembre 2022

31/12/2022

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	1 000,00 €/part
Valeur de retrait	900,00 €/part
Valeur de réalisation	884,59 €/part
Valeur de reconstitution	1 084,70 €/part
Nombre d'associés	2 988
Nombre de parts souscrites	256 991
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	22 550
Capital social	205 592 800 €
Capitalisation	255 407 400 €
Parts en attente de retrait	0
TRI 5 ans sur dividendes nets	1,73 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,99 %

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'actifs	20
Nombre de participations contrôlées ⁽¹⁾	3
Nombre de participations non contrôlées ⁽²⁾	1
Surface totale (en m ²)	119 415 m ²
Nombre total de chambres	2 268
Surface vacante (en m ²)	0 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	14,9 années
Taux d'occupation financier	100,00 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Taux de recouvrement	97,87 %
Loyers encaissés de l'année	13 820 265 €

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	11 907 919 €
--	--------------

RÉSULTAT 10 473 582 €

NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE 236 169 parts

RÉSULTAT PAR PART ⁽³⁾ 44,35 €

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

DONNÉES DE PERFORMANCE 2022	Distribution brute (€/part)	Taux de distribution ⁽⁴⁾	Distribution nette (€/part)
1 ^{er} trimestre 2022	11,96	4,78 %	11,25
2 nd trimestre 2022	12,55	5,02 %	11,61
3 ^{ème} trimestre 2022	12,49	5,00 %	11,58
4 ^{ème} trimestre 2022	13,45	5,38 %	12,90
2022	50,45	5,05 %	47,34

DONNÉES DE PERFORMANCE HISTORIQUES	2018	2019	2020	2021	2022
Distribution brute (€/part)	47,11	51,65	28,02	26,40	50,45
Distribution (€/part)	45,96	47,52	23,73	25,02	47,34
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁴⁾	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %

(4) Le taux de distribution est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIIM de décembre 2021). Pour les données trimestrielles présentées, le taux de distribution est annualisé.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 10,2 milliards d'euros en 2022, un volume en croissance de +37,4 % par rapport à l'année 2021, et qui constitue la plus forte collecte de l'histoire des SCPI, dépassant de +9 % le précédent record de 2019. Au cours du dernier trimestre 2022, la collecte nette des SCPI s'élève à 2,6 milliards d'euros, en progression de 18 % par rapport au dernier trimestre de 2021. Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2022 (avec 41 % de la collecte nette) suivies par les SCPI à stratégie diversifiée qui attirent de plus en plus (29 % de la collecte nette) devançant les SCPI « santé et éducation » (17 %) et logistique (6 %). Les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % de la collecte nette de 2022 (vs.2 % en 2019).

D'un point de vue géographique, les investissements ont

d'abord ciblé l'étranger (39 %), puis les régions (33 %) et enfin l'Île-de-France (28 % dont 7 % à Paris).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 10,7 milliards d'euros d'acquisitions en 2022, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 (précédente année record). En 2022, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), les résidences de santé et éducation (14 %), les commerces (14 %) et le résidentiel (12 % en incluant les résidences gérées). Enfin, l'hôtellerie et la logistique ont capté chacune 7 % des acquisitions en valeur.

Les SCPI ont également arbitré pour 1,8 milliards d'actifs en 2022 principalement pour des actifs de bureaux (75 %) et de santé et éducation (10 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	3 090	5 241	3 603	3 326	4 151	+24,8 %
SCPI Commerces	- 63	555	245	180	520	+189,4 %
SCPI Spécialisées	794	1 161	1 126	2 090	2 336	+11,8 %
- SCPI Santé et éducation	729	1 004	976	1 804	1 728	-4,2 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	16	132	91	278	586	+110,1 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	49	25	59	7	22	+201,1 %
SCPI Diversifiées	882	1 476	937	1 518	2 919	+92,3 %
SCPI Résidentiel	107	124	172	302	270	-10,5 %
SCPI Résidentiel	N/A	1	0	2	0	-77,9 %
SCPI Aream Hôtels	28	113	49	9*	23	+151,1 %
ENSEMBLE DES SCPI	4 810	8 558	6 083	7 418	10 196	+216,3 %

* Dont 7.4 millions € liés à la fusion de la SCPI Aream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude

ACTIF GLOBAL ⁽²⁾

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards €, en hausse de 14,1 % sur un an.

CAPITALISATION	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	35 402	40 851	43 979	50 394	55 262	+9,7 %
SCPI Commerces	4 872	5 432	5 616	5 916	6 398	+8,1 %
SCPI Spécialisées	3 187	4 195	5 291	7 666	10 072	+31,4 %
SCPI Diversifiées	8 060	10 638	12 196	10 152	13 262	+30,6 %
SCPI Résidentiel	4 145	4 252	4 321	4 375	4 612	+5,4 %
SCPI Alternatifs	N/A	N/A	N/A	4	4	+15,6 %
SCPI Aream Hôtels	33	62	175	223	255	+9,73 %
ENSEMBLE DES SCPI	55 665	65 369	71 404	78 507	89 610	+14,1 %

(1) Source : - ASPIM - Communiqué de presse du 14 février 2023 - Les fonds immobiliers grand public en 2022

IEIF - Répartition des acquisitions des SCPI de l'année 2022 selon la typologie et la localisation géographique des actifs.

(2) Source : ASPIM - Marché secondaire 2022 sur capitalisation au 31/12/2022.

PERFORMANCES ⁽¹⁾

En 2022, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,53 % contre 4,45 % pour 2021 et 4,40 % en 2019. Ce taux de distribution se compose d'une distribution sur résultat courant de l'ordre de 4,02%, d'une distribution exceptionnelle, principalement sur réserves de plus-values, de l'ordre de 0,38 % et d'une fiscalité acquittée à la source de l'ordre de 0,13 %.

Par catégorie, le taux de distribution moyen va de 4,17 % pour les SCPI à prépondérance « résidentiel » à 5,62 % pour les SCPI à stratégie diversifiée. Les SCPI à prépondérance « hôtels, tourisme, loisirs » ont renoué avec des niveaux de distribution d'avant pandémie (5,09 % en 2022 contre 2,85 % en 2021).

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM *			Taux de distribution	
	2018	2019	2020	2021	2022
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,21 %
SCPI Commerces	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %
- SCPI Santé et éducation				4,83 %	4,78 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité				5,67 %	5,48 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir				2,85 %	5,09 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,62 %
SCPI Aream Hôtels	4,60 %	4,75 %	2,37 %	2,64 %	5,05 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,34 %	4,40 %	4,18 %	4,45 %	4,53 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif

Le taux de distribution 2022 d'Aream Hôtels (5,05 %) est supérieur au taux de distribution moyen de la place (4,53 %) et en ligne avec le taux de distribution au 31 décembre 2022 des SCPI spécialisées hôtels, tourisme, loisirs.

TAUX DE ROTATION ⁽²⁾

Depuis 2012, le taux de rotation évolue entre 1,5 % et 2 %. Mais l'élément le plus important concerne le pourcentage des parts en attente par rapport à la capitalisation qui reste toujours sur ses plus bas historiques (0,16 % en 2022,

en légère augmentation par rapport à 2021 où il atteignait 0,10 %) témoignant que le marché secondaire fonctionne sans tension et qu'aucune demande de retrait massif n'a été observée sur 2022.

TAUX DE ROTATION DES PARTS DE SCPI	2021 millions €	2022 millions €	Variation
SCPI Bureaux	1,94 %	1,92 %	-1,20 %
SCPI Commerces	1,65 %	1,44 %	-12,22 %
SCPI Spécialisées	0,61 %	1,01 %	+66,58 %
SCPI Diversifiées	1,45 %	1,26 %	-13,04 %
SCPI Résidentiel	0,35 %	0,35 %	-1,36 %
SCPI Alternatifs	12,01 %	27,22 %	+126,69 %
SCPI Aream Hôtels	0,67 %	0,41 %	-38,81 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1,64 %	1,60 %	-1,93 %

Le taux de rotation d'Aream Hôtels (0,41 %) demeure bien inférieur à la moyenne des taux de rotation des SCPI de la place (1,60 %).

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 14 février 2023 - Les fonds immobiliers grand public en 2022.

(2) Source : ASPIM - Marché secondaire 2022 sur capitalisation au 31/12/2022.

Le marché de l'immobilier hôtelier

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

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS EN 2022

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

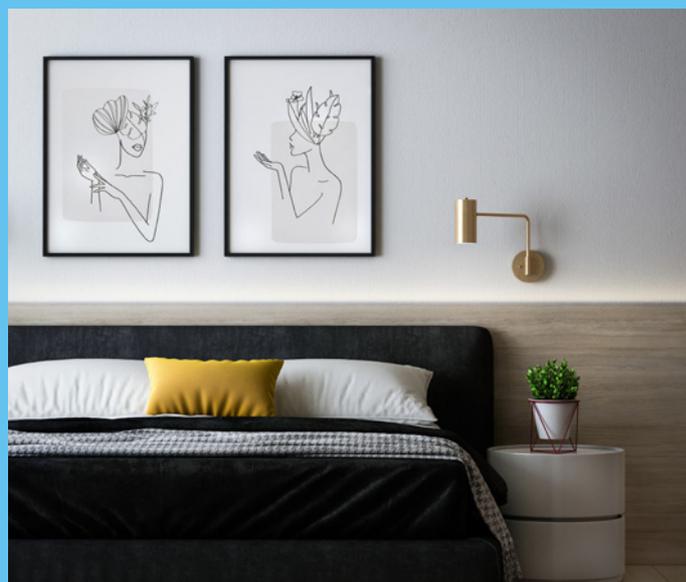
En Europe, 79 % du volume des transactions hôtelières en 2022 s'est concentré autour de sept pays (Royaume-Uni, Espagne, France, Allemagne, Portugal, Italie et Pays-Bas) :

- Le Royaume-Uni domine le marché des investissements avec 3,5 milliards d'euros de transactions, soit 25 % du volume de transactions hôtelières en Europe. Le recul du montant des investissements en valeur par rapport à 2021 (-29 %) est notamment dû à la hausse des coûts de la dette et à l'instabilité économique au Royaume-Uni et mondial, notamment au second semestre. A noter l'acquisition du Dilly Hotel (hôtel 5 étoiles de 283 chambres) à Piccadilly Circus par Fattal Hotels pour 90 millions de Livres sterling (env. 102 millions d'euros) en octobre 2022.
- L'Espagne, avec 2,6 milliards d'euros d'investissements en 2022, représente 19 % du volume de transactions en Europe. Ce pays opère un véritable rattrapage en matière de transactions, avec +64 % en valeur par rapport à 2019. Selon Colliers, Madrid est la ville qui a attiré le plus de capitaux en matière d'investissements avec 803 millions d'euros de volume de transactions. A noter qu'elle représente à elle seule 24 % de l'ensemble des investissements en Espagne.
- La France se place en troisième position avec 2,1 milliards d'euros investis. Le montant total des transactions est en progression de +41 % par rapport à 2021. A noter que la majorité du volume de transactions a été effectuée pour des actifs localisés en régions (60 %) et principalement unitaires comme l'acquisition des murs du Club Med de Samoëns (423 clés) par Perial AM, pour un montant de 128 millions d'euros.

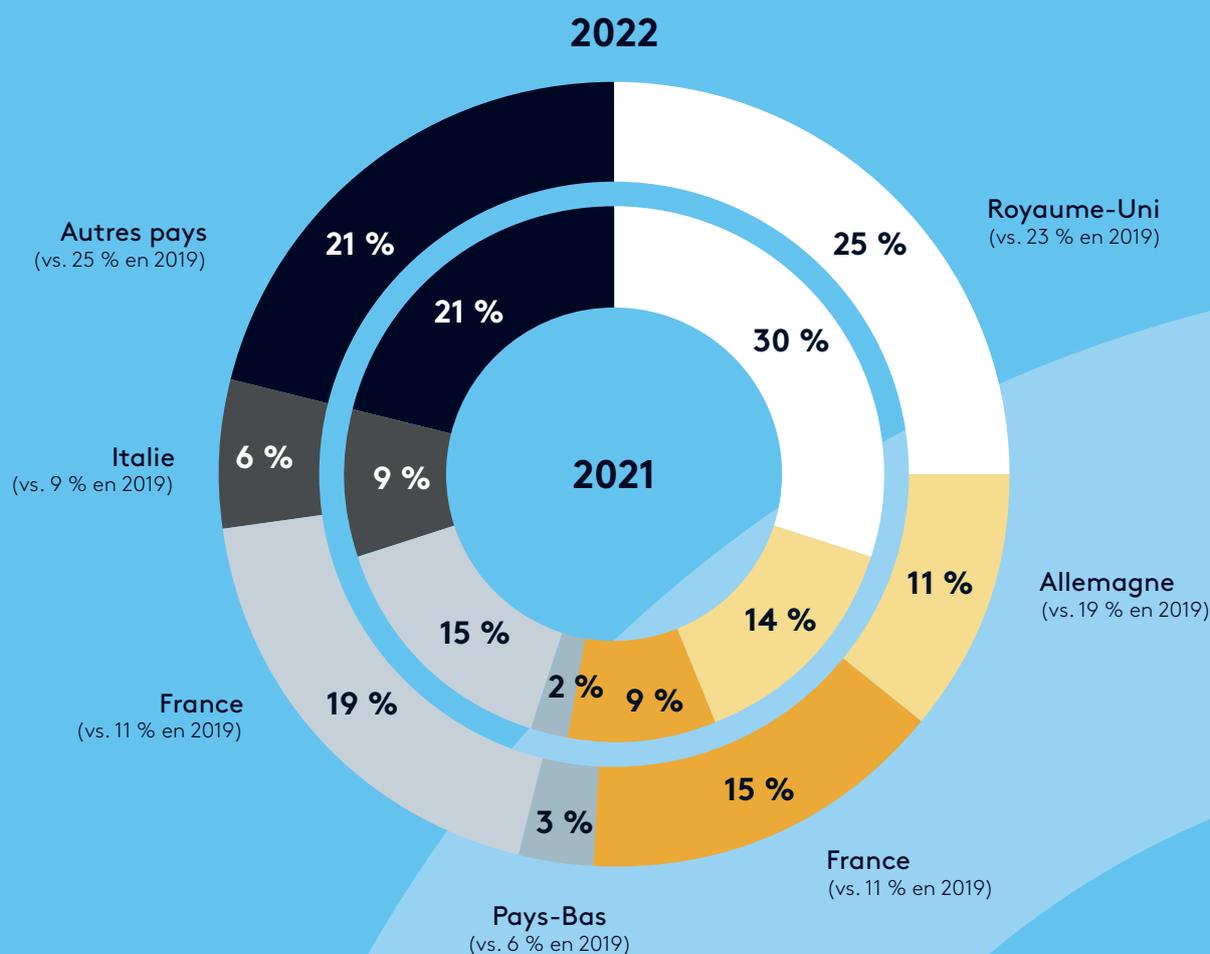




- Le niveau des investissements en Allemagne en 2022 atteint 1,5 milliards d'euros (vs. 2,2 milliards d'euros en 2021), soit 11 % du volume des transactions en Europe. A l'instar de 2021, l'année 2022 a été caractérisée par des transactions unitaires, qui ont représenté environ 85 % du volume de transactions. A noter l'acquisition des murs du Sheraton Berlin Grand Hotel Esplanade (5 étoiles de 394 clés, situé en face du Bauhaus Archive Museum) à 119 millions d'euros par DFI et Cells Property Investors.
- Enfin, les Pays-Bas se positionnent à la septième place avec 0,5 milliards d'euros, soit +71 % par rapport à 2021. Pour mémoire, le pays avait été plus touché par la crise sanitaire et n'avait enregistré que 278 millions d'euros d'investissements hôteliers en 2021, dont près de 180 millions d'euros pour la ville d'Amsterdam.



PARTS DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS ENTRE 2021 ET 2022 (EN VOLUME DE TRANSACTIONS)



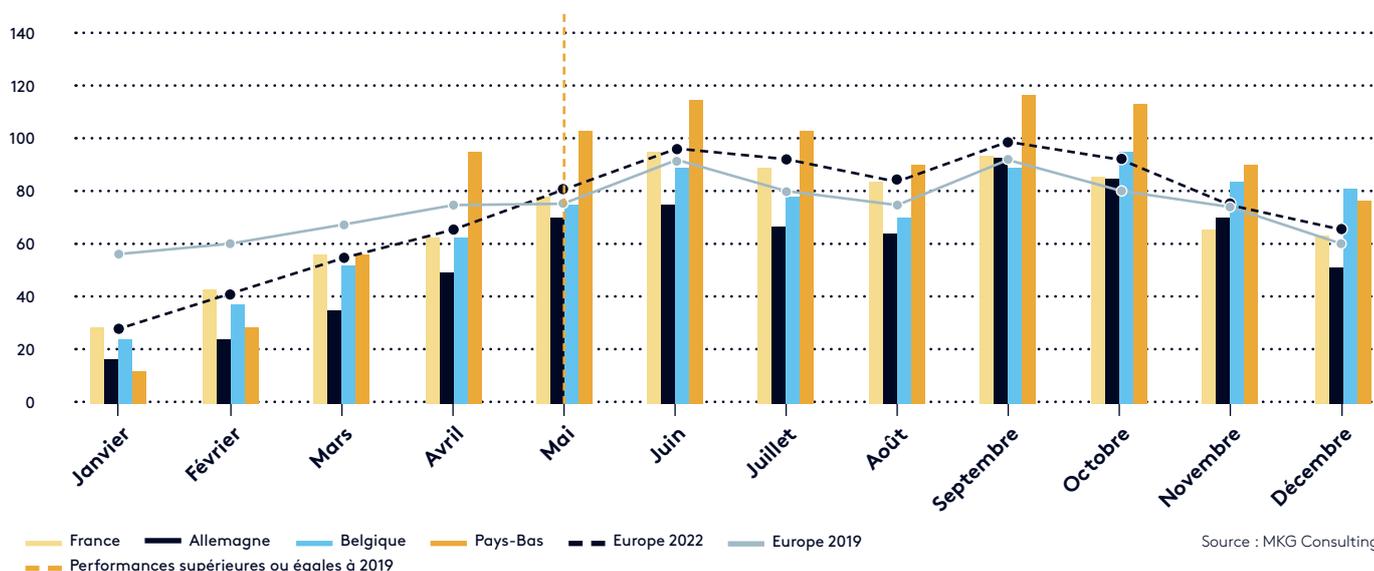
Source des données investissement : Real Capital Analytics au 24/02/2023.

PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2022

Bien qu'impactées négativement en début d'année par le variant Omicron, les performances européennes du secteur hôtelier en 2022 sont similaires à celles de 2019. Le RevPar moyen en Europe en 2022 s'élève à 70 € HT contre 71 € HT en 2019. Cette tendance s'explique notamment par les bonnes performances des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres (RevPar moyens de respectivement +12 % et +10 % vs. 2019), qui compensent un 1^{er} trimestre encore fortement impacté par le variant Omicron (-34 % de RevPar en moyenne en

Europe par rapport au 1^{er} trimestre 2019). En effet, la forte tension sur la demande estivale a permis une nette augmentation du prix moyen au 3^{ème} trimestre (+23 % en moyenne en Europe par rapport au 3^{ème} trimestre 2019). Cette tendance s'est ensuite confirmée au 4^{ème} trimestre 2022 avec un prix moyen en hausse de +21 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2019. A noter que l'occupation moyenne en Europe en 2022 reste encore en deçà des niveaux de 2019, avec -8 points de base en moyenne sur l'année.

EVOLUTION DU REVPAR (€HT) EN 2022



Source : MKG Consulting

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

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

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

2019 et un prix moyen de 77 €HT au T1 2022 contre 89 €HT au T1 2019.

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

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



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

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

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

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

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

En France, le RevPar moyen de juillet-août 2022 est supérieur de +21 % par rapport à la même période en 2019 grâce notamment à l'attractivité de ses territoires (littoraux, massifs, etc.). Ces bonnes performances sont tirées par

une forte hausse du prix moyen (+31 % par rapport à 2019). Cela s'explique notamment par le retour de la clientèle étrangère et la présence de la clientèle domestique. En effet, selon l'INSEE le nombre de nuitées a augmenté de +4 % en France en juillet-août 2022 par rapport à 2019. Cette hausse est de +6 % pour les résidents, marquant ainsi une montée en puissance de la clientèle loisirs domestique par rapport à 2019.

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

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

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

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





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

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

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



PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2023 :

L'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) prévoit le retour de la clientèle internationale au niveau de 2019 en 2023. L'arrêt de la politique chinoise « zéro Covid » et l'ouverture de ses frontières le 8 janvier 2023 tendent à confirmer les prévisions de l'OMT.

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.

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

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2022

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

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

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

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

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

Enfin, 23,6 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrés diminués d'1 million d'euros lié à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 255,4 millions d'euros au 31 décembre 2022.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

Refinancement de l'actif B&B Offenbach

Le 4 janvier 2023 le financement de l'actif Offenbach a été renouvelé pour 3,6 millions d'euros et une durée de 5 ans, au taux de 4,4 % l'an.

Au niveau de la SCI Aream Hôtels België, signature d'un avenant avec Different Hotel Group

Pour rappel, le groupe Different Hotel opère Ecu Hotel, Carbon Hotel, Eburon et Eurotel. Un avenant a été signé avec le preneur le 13 février 2023 afin d'entériner les aides octroyées dans le cadre de la crise sanitaire, de limiter l'indexation du loyer à 2 % pour les deux prochaines années (contexte fortement inflationniste en Belgique, +10 % en 2022).

A noter que les franchises accordées au locataire dans le cadre du Covid s'élèvent à 691 k€ en 2020 (loyer 2020 facturable initial de 1 186 k€) et à 448 k€ en 2021 (loyer 2021 facturable initial de 1 200 k€).

En contrepartie de ces aides, le preneur a signé la charte ESG de la SCPI Aream Hôtels pour chacun des quatre hôtels et s'est engagé à effectuer des travaux à hauteur de 270 k€ visant à améliorer la performance ESG.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

Eu égard à la reprise touristique observée sur l'année 2022 et début 2023, la SCPI Aream Hôtels a pour objectif de renforcer la collecte pour atteindre fin 2023 un montant d'environ 65 millions d'euros. Celle-ci doit permettre d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI à environ 85 millions d'euros, après effet de levier et solde d'investissement de 9 millions d'euros disponible fin 2022, et d'atteindre un patrimoine cible de l'ordre de 361 millions d'euros à la fin de l'année 2023.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays ayant le mieux résisté à la forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) mais également d'ouvrir ses acquisitions à de nouveaux pays d'Europe du Sud et s'organise autour des principes suivants :

- Diversification des actifs ;
- Emplacements de qualité et produit adapté aux nouvelles attentes des clientèles domestiques ;

- Enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier ;
- Exploitants-locataires offrant des garanties avec des états de lieux déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- Des actifs/exploitants-locataires qui répondent à la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels*.

Sur la base du patrimoine existant, la société de Gestion prévoit un taux de distribution dans la continuité de l'année 2022, suite à la reprise de l'activité hôtelière. Ces taux de distribution sont le résultat de la politique mise en œuvre pour maintenir le niveau de réserve de la SCPI en 2020 et 2021. Le taux de distribution pourra évoluer en fonction de la collecte et des hypothèses d'investissement des futures acquisitions.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

23 613 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 23 610 000 €.

	31/12/2021	31/12/2022
Souscriptions (cumul fin d'année)	232 751 000 €	255 407 400 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	234 441	256 991
Montant nominal (solde capital social)	187 552 800 €	205 592 800 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	45 198 300 €	49 814 600 €
Nombre de retraits sur l'année	1 236	1 063
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 3^{ème} trimestre (14 643 parts) et du 4^{ème} trimestre 2022 (7 408 parts).

	31/12/2022	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	236 016	517	1 045	14 643	7 408	259 629
Parts compensant les retraits	1 575	437	235	150	241	2 638
Collecte nette des retraits	232 751 100 €	123 700 €	833 500 €	14 508 000 €	7 191 100 €	255 407 400 €

Pour rappel, suite à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 480 000 000 €, divisé en 600 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 €.

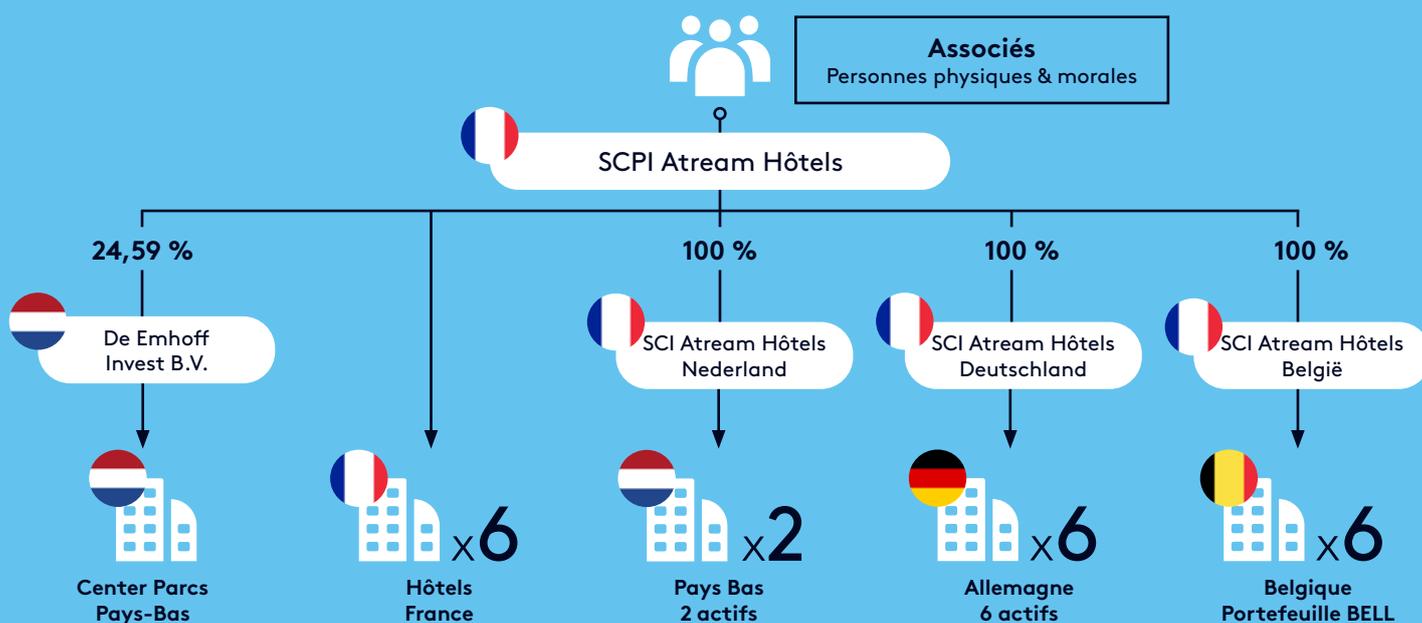
*La SCPI Aream Hôtels a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2021. Merci de se référer au rapport extra-financier pour obtenir plus d'information sur la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels.

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

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

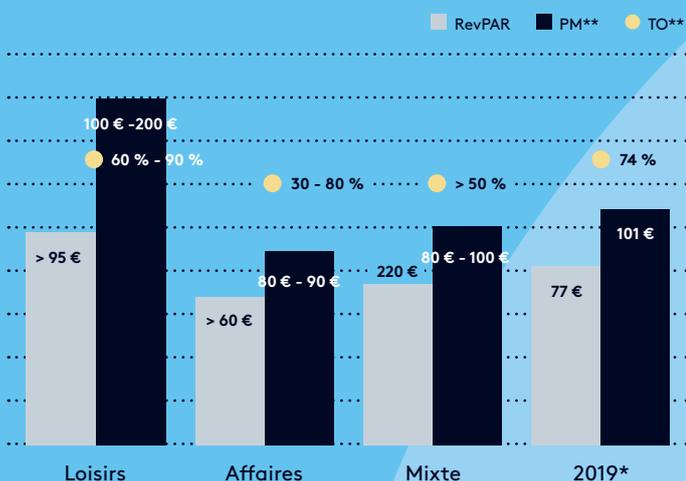
Pour rappel, le 13 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.

Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :



PERFORMANCES 2022 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

2022 marque la reprise durable des performances des actifs du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels à des niveaux équivalents ou supérieurs à 2019.



Le graphique ci-contre montre les performances 2022 des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels (excepté le Center Parcs de Eemhof) communiquées par le management ⁽¹⁾.

*Performances 2019 moyenne de la France, des Pays-Bas, de l'Allemagne et de la Belgique
 **TO : taux d'occupation ; PM : prix moyen

Source : Données opérationnelles transmises par les exploitants de la SCPI Atream Hôtels. Les performances présentées sont pondérées selon les mois d'ouverture des actifs ou période transmise par l'exploitant.

Les données de performances* prises en compte dans le graphique sont celles communiquées par les locataires conformément aux baux. A noter que certains actifs n'ont pas l'obligation de remonter ces informations : les performances sont incomplètes ou manquantes pour 6 actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE LOISIRS

En 2022, les actifs de la SCPI Aream Hôtels avec une clientèle majoritairement loisirs ont dépassé les performances de 2019 avec un RevPar supérieur à 90 € contre 77 € en 2019.

Les bonnes performances de ces actifs sont expliquées par un prix moyen en forte augmentation tout au long de l'année.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE AFFAIRES

Les performances des actifs de la SCPI Aream Hôtels avec une clientèle majoritairement affaires reste encore inférieures au niveau pré-covid, avec un RevPar moyen légèrement supérieur à 60 € en 2022.

Ces hôtels, majoritairement situés aux Pays-Bas et en Allemagne, ont été très touchés par les restrictions Covid du premier trimestre 2022 (couvre-feu, limitations de déplacements, fermeture des bars et restaurants ...). De plus, certains actifs de cette catégorie se situent en zone aéroportuaire et ont donc particulièrement souffert du

manque de clientèle internationale (taux d'occupation moyen avoisinant les 30 % au T1 2022).

Avec l'arrêt progressif des restrictions et le retour des salons professionnels et des séminaires, on note une nette amélioration des performances de ces actifs au cours de l'année (+40 € de RevPar en moyenne entre janvier et décembre 2022). Cette reprise de l'activité se confirme au quatrième trimestre avec des taux d'occupation supérieurs à 75 % en moyenne.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE MIXTE

Les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels ont réussi à retrouver un prix moyen sur 2022 similaire à celui de 2019 grâce à la clientèle loisirs. Le retour progressif de la clientèle affaires à partir du T2 2022 a quant à lui permis

de diminuer l'écart de RevPar avec les performances moyennes observées avant la crise sanitaire (taux d'occupation moyen de 70 % au T4 2022).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition de l'exercice : Break & Home de Porte de Choisy

Le 22 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition pour 21,3 millions d'euros acte en mains de la résidence de tourisme Break & Home de Porte de Choisy située à Ivry-sur-Seine. Le locataire, Accueil Partenaires, conçoit et assure depuis plus de quinze ans la gestion de solutions hôtelières sur-mesure dans ses résidences hôtelières et dans le cadre de Partenariats Privés Publics. A date, le preneur gère 1 827 chambres en France. La résidence Break & Home de Porte Choisy dispose de 203 studios équipés de kitchenettes de 18 à 23 m² et de 37 places de parking. L'actif a été livré en juin 2020 et a atteint sa maturité d'exploitation en septembre 2021 avec une occupation moyenne supérieure à 80 %. A noter que la clientèle du Break & Home Porte de Choisy est majoritairement affaires en semaine et loisirs les week-ends, permettant ce niveau de performance supérieure au marché. Le bail a pris effet en juin 2020 avec une durée ferme de 12 ans.



Prises de participations :

Aucune prise de participation n'est intervenue au cours de l'exercice.

Arbitrages de l'exercice :

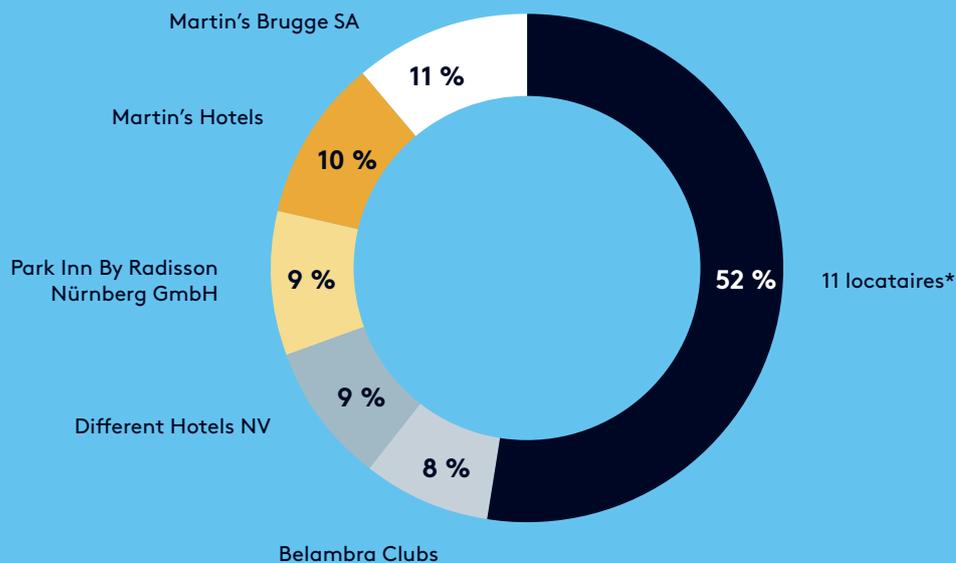
Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

GESTION DU PATRIMOINE

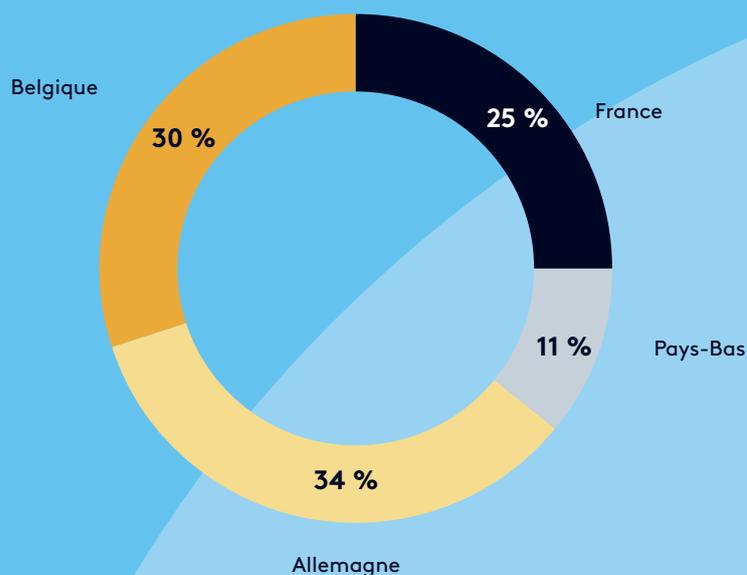
Loyers facturables :

Le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels en 2022 s'élève à 14 126 295 €HT au 31 décembre 2022.

Poids des 5 principaux locataires :

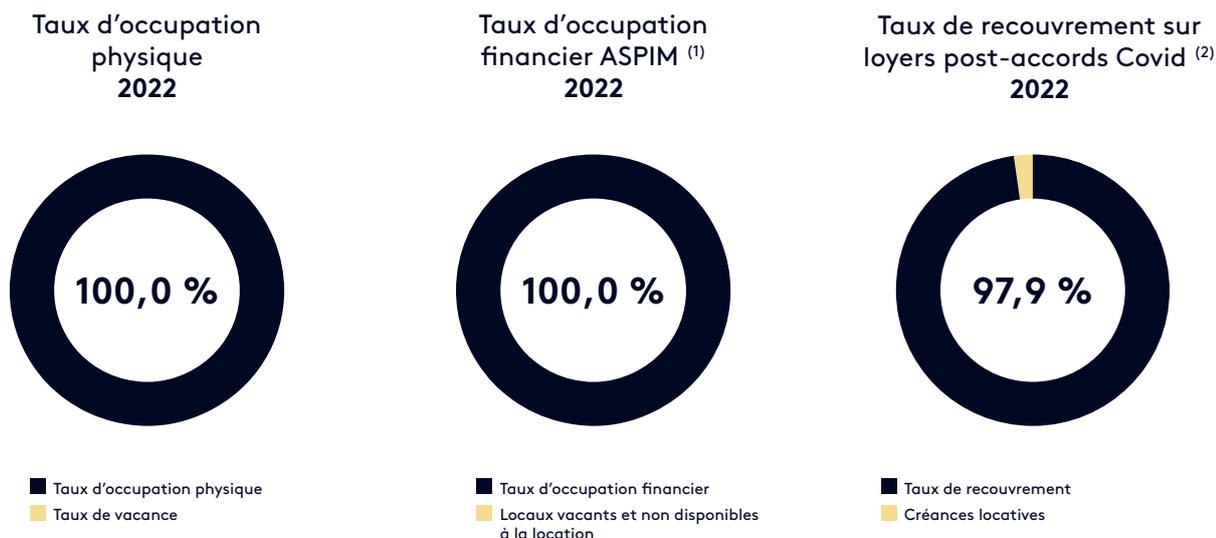


Répartition des loyers facturables 2022 par Pays :



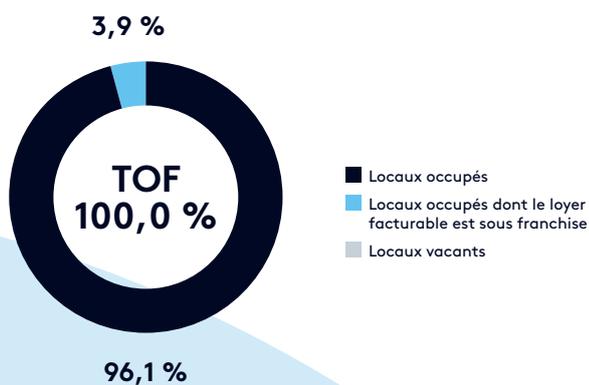
* Au 31 décembre 2022 la SCPI Aream Hôtels compte 16 locataires. A noter qu'au cours de l'exercice 2022, l'actif d'Offenbach a changé de locataire : la filiale allemande du groupe B&B Hotels (déjà locataire de l'actif de Stuttgart) a remplacé Fidelis Hospitality. Le nombre total de locataires au cours de la période est ainsi passé de 17 à 16. Le graphique en haut de page prend en compte 17 locataires, le loyer du 1^{er} janvier 2022 au 31 juillet 2022 ayant été facturé à Fidelis Hospitality.

Situation locative 2022 :



(1) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini ci-dessous. Le détail des locaux occupés sous franchises est présenté ci-dessous.
 (2) Taux en date du 31 décembre 2022.

Décomposition du taux d'occupation financier (TOF) selon la mise à jour ASPIM de février 2023



Le taux d'occupation physique de la SCPI Atream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI Atream Hôtels. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique s'élevait à 100 %.

Pour rappel, Le calcul du taux d'occupation financier (TOF) a été revu par l'ASPIM le 1^{er} janvier 2022 et correspond dorénavant à la division des loyers, des indemnités d'occupation (y compris les indemnités compensatrices de loyers) et des valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables (dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI est louée). A noter que les anciennes modalités de calcul ne comprenaient pas les indemnités compensatrices de loyers accordées aux locataires.

Le calcul du TOF intègre les immeubles détenus directement et ceux détenus indirectement par le biais de participations immobilières (sociétés contrôlées). Les actifs immobiliers détenus par des sociétés non contrôlées au sens de l'article L. 214-15 du Code Monétaire et Financier ne sont pas inclus dans le calcul du TOF. Ainsi, les loyers perçus via les SCI Atream Hôtels Deutschland, Atream Hôtels Nederland et Atream Hôtels België sont pris en compte dans le calcul du TOF alors que les loyers perçus indirectement par la société De Eemhof Invest sont exclus.

Au 31 décembre 2022, le TOF de la SCPI Atream Hôtels calculé selon la méthodologie 2022 de l'ASPIM s'élève à 100 % contre 96,1 % selon l'ancien mode de calcul (avec prises en compte des franchises). A noter que quatre locataires ont bénéficié d'une franchise en 2022.

En contrepartie des mesures d'accompagnement accordées et dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Atream Hôtels, des clauses environnementales et la signature de chartes ESG ont notamment été demandées. Pour un des actifs, ces demandes ont été complétées d'un allongement de la durée ferme du bail.

Au titre du loyer quittancé 2022, la SCPI Atream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 13 825 469 €HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 97,9 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer).

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

L'actif situé à Frankfurt Offenbach (Allemagne), anciennement opéré par un franchisé Accor sous enseigne Ibis Styles, a fait l'objet d'un changement de locataire. Le groupe B&B a signé un bail d'une durée ferme de 20 ans, avec une prise d'effet le 1^{er} août 2022.

Le bail signé par B&B présente une durée résiduelle au 31 décembre 2022 rallongée de 5 ans par rapport au bail précédent et un loyer annuel supérieur à partir de 2024.

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 entretien, 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.

Contentieux :

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.



Au 31 décembre 2022, le plan de travaux des actifs détenus directement est le suivant :

En €	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Plan gros entretien	215 638 €	127 118 €	174 290 €	189 864 €	112 500 €	819 410 €

● Travaux d'investissement

En complément des provisions pour gros entretien, des travaux d'investissement ont été réalisés afin de valoriser le patrimoine.

B&B Hotels – Amsterdam-Zaandam :

Lors de l'acquisition du B&B Amsterdam-Zaandam en juin 2021, des travaux ont été négociés avec le preneur B&B Hotels concernant :

1. La rénovation du lobby et la réfection des salles de bain (93 chambres) :

Ces coûts ont été partagés par le locataire B&B et la SCI Aream Hôtels Nederland en novembre 2021, i.e. à la date de début des travaux. A noter que la SCI a pris en charge 906 k€. Les travaux de rénovation sont supervisés par le preneur B&B avec une date d'achèvement prévue courant 2023.

2. Le système de climatisation :

En février 2022, le système central de production de froid de l'hôtel a été remplacé conformément au programme de travaux prévus à l'acquisition en juin 2021. Les coûts de remplacement ont été partagés entre le preneur et Aream, conformément aux termes du bail.

NH Hôtels – NH Erlangen : régularisation des rétentions de prix

Les rétentions de prix de 875 k€ mises en place lors de l'acquisition du NH Erlangen en décembre 2019 ont été payées en juillet et août 2022 à Patrizia, le vendeur de l'actif, suite à l'obtention des justificatifs de finalisation des travaux et d'acceptation des travaux par le preneur. Pour rappel, ces rétentions de prix concernaient la réalisation des travaux suivants :

- Modernisation des garde-corps et protections anti-chute ;
- Mis en conformité des installations électriques.

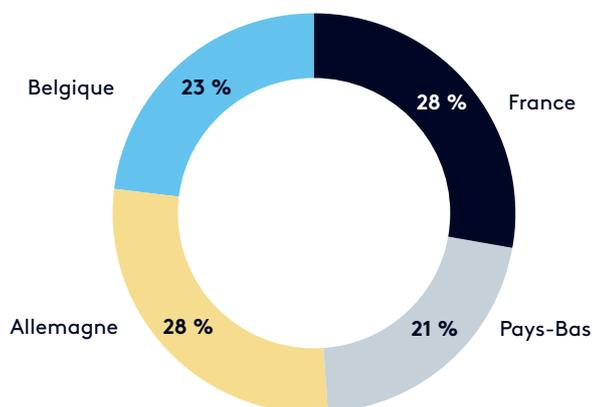
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

L'acquisition de la résidence hôtelière Break & Home Porte de Choisy a permis de renforcer le poids de la France dans le portefeuille global de la SCPI Aream Hôtels. Ainsi, au 31 décembre 2022, la France et l'Allemagne représentent chacune 28 %⁽¹⁾ du portefeuille en valeur hors droits d'acquisition, contre 24 %⁽¹⁾ et 32 % respectivement au 31 décembre 2021. A noter au 31 décembre 2022, la Belgique représente 23 % du portefeuille contre 21 %⁽¹⁾ pour les Pays-Bas.

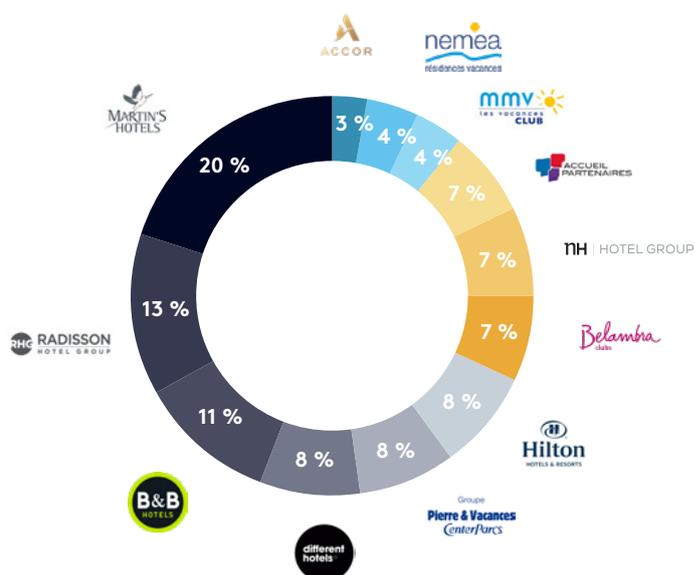
Notons également que cette acquisition est cohérente avec la stratégie de diversification des enseignes et de typologies d'actifs.

(1) La répartition géographique est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2022⁽²⁾

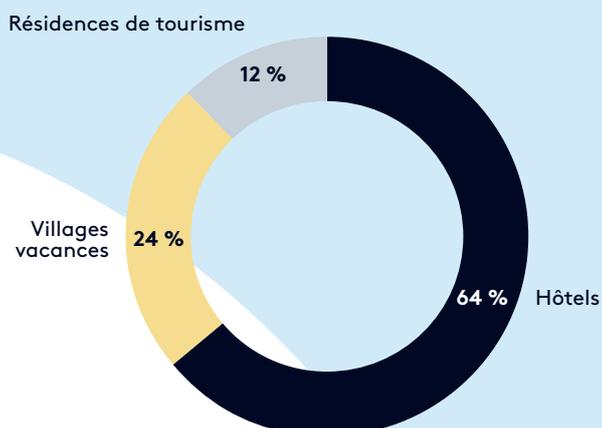


RÉPARTITION PAR GROUPE HÔTELIER⁽³⁾



RÉPARTITION DU POIDS LOCATIF AU 31.12.2022⁽²⁾

Répartition par type d'actifs



(2) La répartition est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

(3) Une contrepartie locative (groupes hôteliers locataires) ne devra pas, à terme, représenter plus de 20 % du montant total des loyers de la SCPI Aream Hôtels. L'exposition au groupe Martin's Hotels (20,4 % au 31/12/2022 vs. 24,4 % au 31/12/2021) sera réduite et ramenée en-dessous de ce seuil après réalisation de nouveaux investissements.

EXPERTISES *

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation renouvelé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 23 juin 2022, 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 2022, 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), s'élève à 260 622 211 € hors droits. A noter que le Break & Home Porte de Choisy a été valorisé à son prix d'acquisition, l'acquisition de cet actif ayant eu lieu le 22 décembre 2022.

Par rapport au 31 décembre 2021, la valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Aream Hôtels est en augmentation de 2,3 % à périmètre constant. En considérant l'acquisition du Break & Home Porte de Choisy, la variation est de 10,0 %.

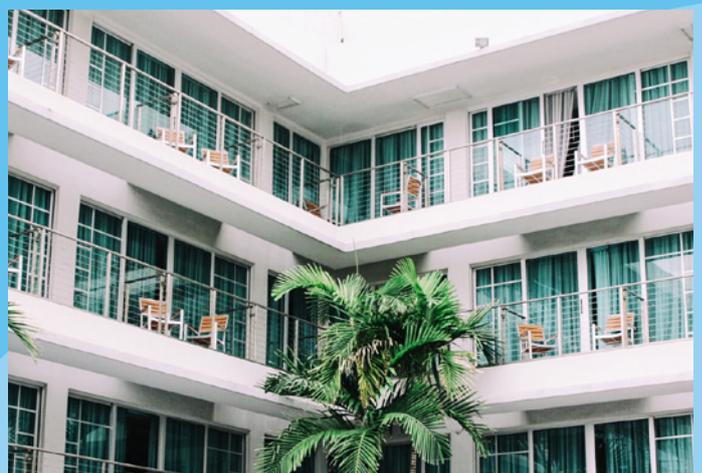
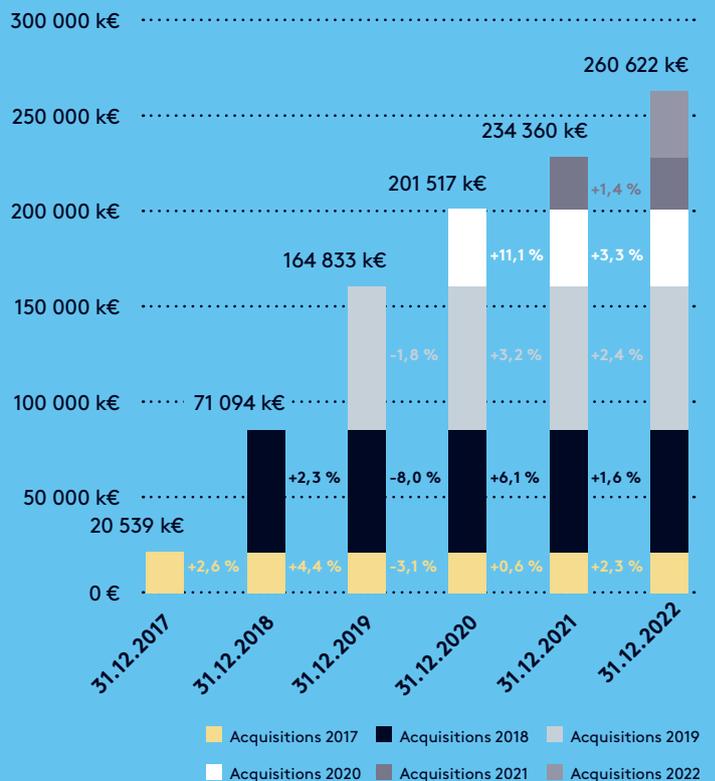
ENDETTEMENT

La SCPI Aream Hôtels 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.

Évolution des valeurs d'expertise hors droits (HD) sur la période 2017-2022

Source : BNP Paribas Real Estate Valuation France



*Hors participation De Eemhof

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

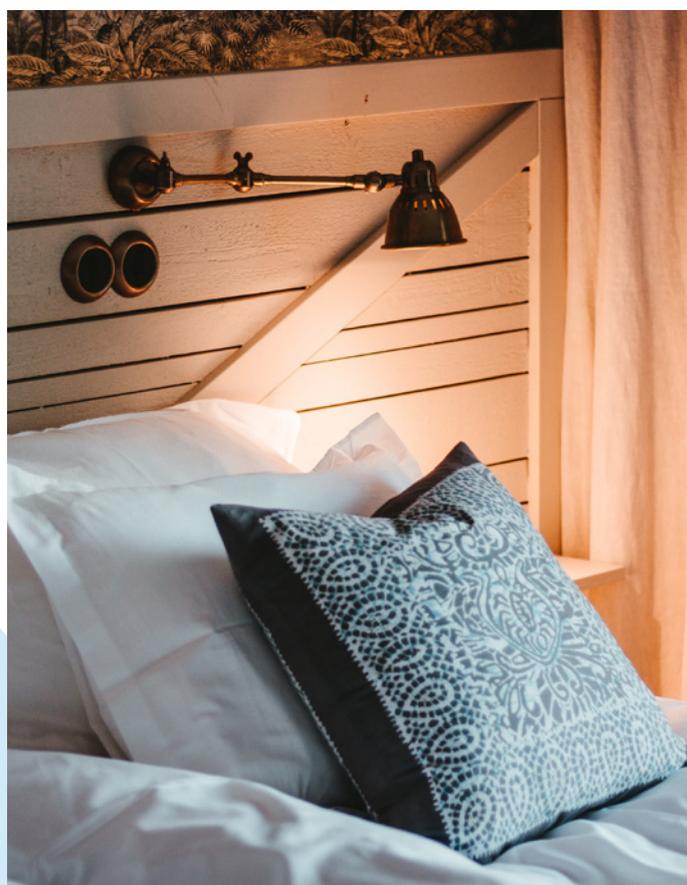
Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	CRD 31/12/2022	Type taux	Taux actuel
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	21/04/2022	5 ans	21/04/2027	4,31 ans	7 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2021	5 ans	29/12/2025	3,00 ans	4 200 000 €	Fixe	1,14 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Styles d'Offenbach	05/01/2018	5 ans	05/01/2023	0,01 ans	3 600 000 €	Fixe	1,80 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Park Inn Nüremberg	06/12/2018	5 ans	06/12/2023	0,93 ans	11 750 000 €	Fixe	1,80 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Erlangen	11/04/2021	7 ans	11/04/2027	4,28 ans	6 000 000 €	Fixe	1,90 %
SCI Aream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - MLT	13/06/2019	7 ans	14/06/2026	3,45 ans	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
SCPI Aream Hôtels	Caisse d'Epargne Rhône Alpes	Financement MMV Les Mélézes	01/08/2019	10 ans	05/05/2030	7,35 ans	4 764 000 €	Fixe	2,10 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement travaux Belambra	30/03/2022	5 ans	30/03/2027	4,25 ans	8 000 000 €	Fixe	3,06 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Ligne Corporate	28/10/2022	2 ans	28/10/2024	1,83 ans	15 000 000 €	Variable	3,58 %
TOTAL 31/12/2022						3,04 ans	86 814 000 €		2,30 %

En 2022, ont été mis en place les emprunts suivants :

- Le financement par la SOCFIM de l'actif Belambra, acquis en décembre 2020, à hauteur de 8 M€, signé le 31 mars 2022 pour une durée de 5 ans (taux fixe 3,06 %) ;
- Le refinancement par la Palatine du Hampton by Hilton Amsterdam et du Mercure de Niort pour un montant de 7,5 M€, le 21 avril 2022 (taux fixe 1,80 %) pour une durée de 5 ans ;
- Une ligne de crédit Corporate avec la SOCFIM à hauteur de 15 M€, signée le 28 octobre 2022 pour une durée de 2 ans (taux fixe 2,5 % + EURIBOR 3 Mois) non tirée à date.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 26,83 % 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 25,66 %.



VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 €)	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	217 122 831 €	238 048 798 €	20 925 967 €	10 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 7 168 002 €	- 8 863 539 €	- 1 695 538 €	24 %
VALEUR COMPTABLE	209 954 830 €	229 185 259 €	19 230 429 €	9 %
VALEUR COMPTABLE PAR PART	895,56 €	891,80 €	-3,75 €	0 %

Valeur de réalisation :

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	207 213 220 €	235 899 090 €	28 685 870 €	14 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 6 918 995 €	- 8 567 052 €	- 1 648 057 €	24 %
VALEUR DE RÉALISATION	200 294 225 €	227 332 038 €	27 037 813 €	13 %
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	854,35 €	884,59 €	30,24 €	3,5 %

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

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation de la SCPI Atream Hôtels atteint 884,59 €/part. Celle-ci est en progrès de 3,54 % par rapport au 31 décembre 2021.

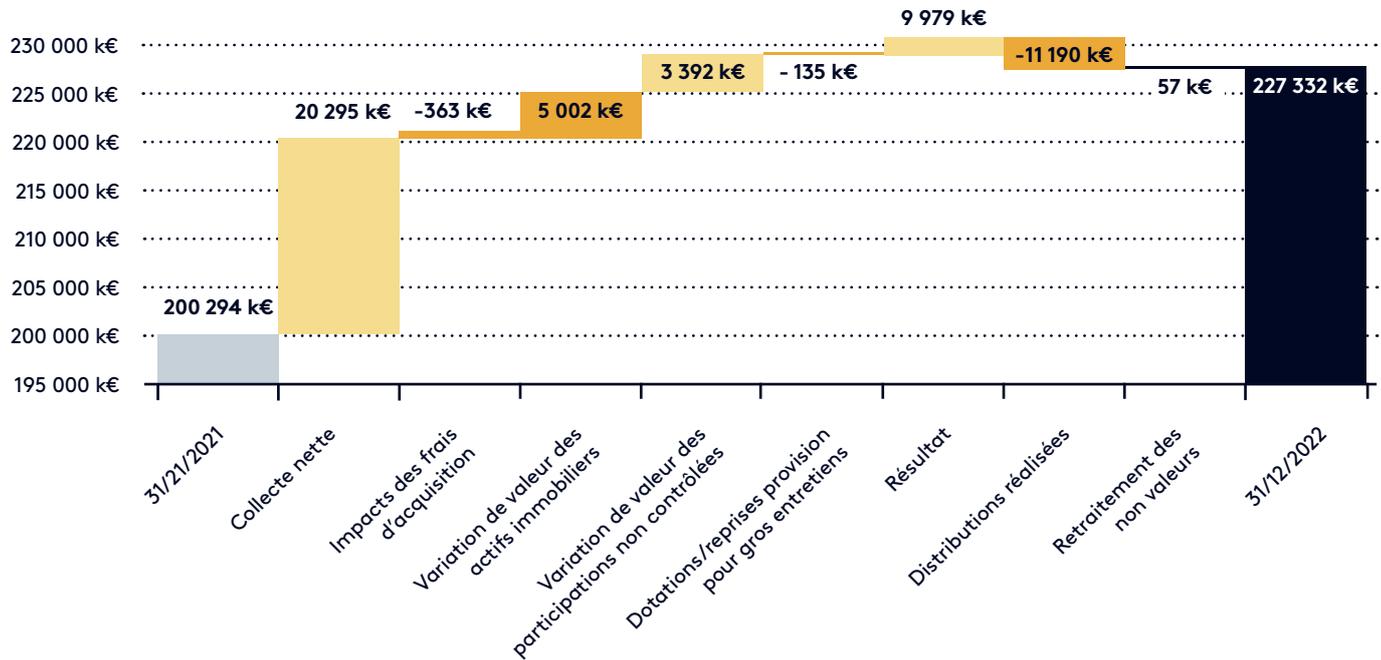
Cette augmentation est principalement due à la hausse globale de la valeur des actifs immobiliers (valeurs d'expertise) de 2,33 % à périmètre constant (le périmètre 31/12/2021 représentant 92 % du périmètre 31/12/2022) et à l'acquisition d'un nouvel actif immobilier pour 20,9 millions d'euros.

Le résultat de l'exercice 2022 concourt à la progression de la valeur de réalisation de la SCPI à hauteur de 4,98 % diminué des distributions effectuées en 2022 pour -5,10 % de la valeur de réalisation.

La collecte nette contribue à l'augmentation de la valeur de réalisation à concurrence de 9,24 % contrebalancée par une variation due à l'évolution du nombre de parts de -8,77 %.

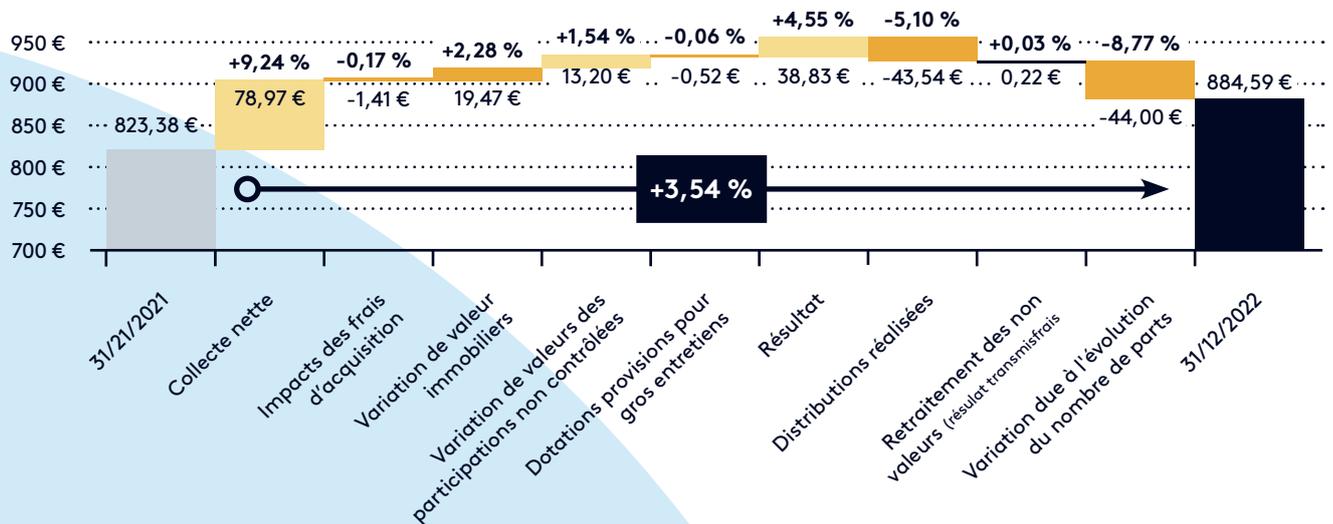
La décomposition de la variation de la Valeur de Réalisation sur l'exercice 2022 est la suivante :

Détail de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice :



Note : Ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Atream Hôtels et de ses filiales.

Détail de la variation de la valeur de réalisation par part sur l'exercice :



Note : Ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Atream Hôtels et de ses filiales.

Valeur de reconstitution :

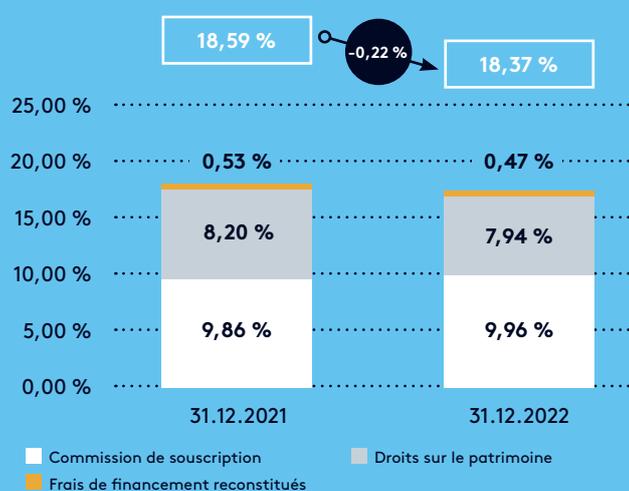
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	200 294 225 €	227 332 038 €	27 037 813 €	13 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	20 526 085 €	22 231 009 €	1 704 923 €	8 %
Frais de mise en place des financements	1 328 015 €	1 318 560 €	-9 455 €	-1 %
Commission de souscription de la valeur reconstituée	24 683 147 €	27 875 734 €	3 192 587 €	13 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	246 831 473 €	278 757 341 €	31 925 868 €	13 %
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART	1 052,85 €	1 084,70 €	31,85 €	3,0 %

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 2022, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 084,70 €. Celle-ci est en hausse de +3,0 % par rapport au 31 décembre 2021. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

Frais de reconstitution en pourcentage de valeur des actifs :



A fin 2022, la proportion des frais de reconstitution sur la valeur vénale des actifs hors frais hors droits est en diminution par rapport à 2021 (-0,22 %). Cette diminution est principalement due aux frais et droits réduits payés sur l'acquisition de Porte d'Ivry en 2022, qui s'élèvent à 1,8 %, et à l'augmentation des valeurs d'expertises des actifs immobiliers (+2,33 % à périmètre constant).

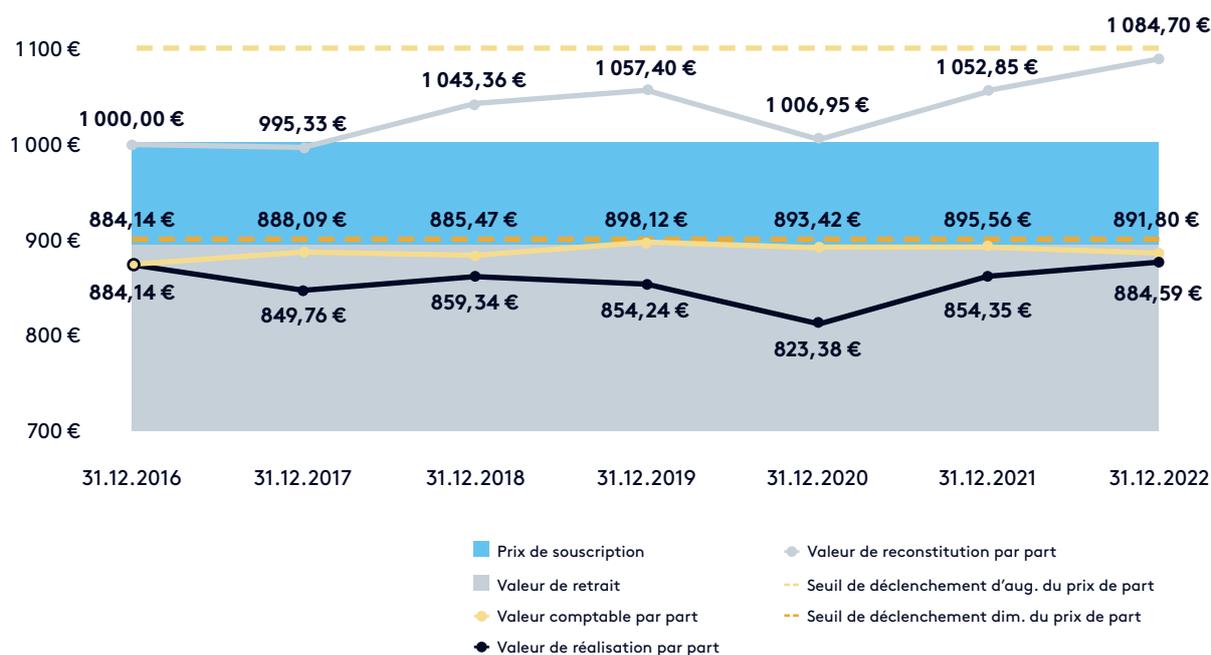
Prix de souscription :

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.

Évolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

Taux de distribution :

Le taux de distribution est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021).

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



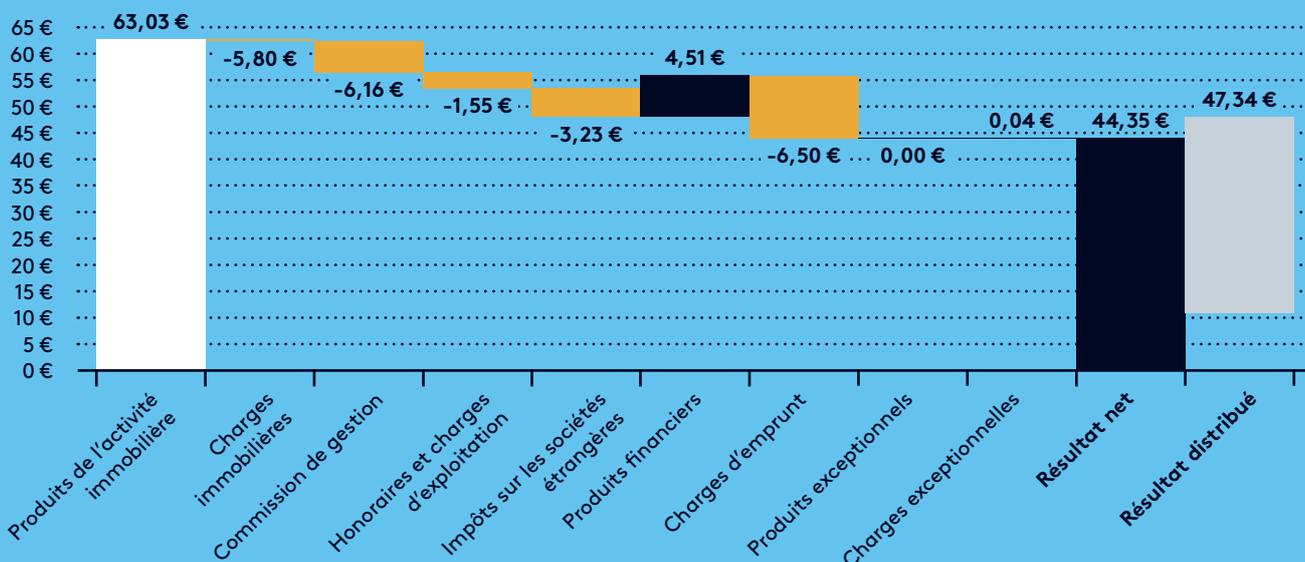
Au cours de l'année 2022, 82 % des revenus de la SCPI sont de source étrangère avec 72 % de revenus fonciers (52 % de revenus belges, 46 % de revenus allemands et 11 % de revenus néerlandais) et 10 % de revenus financiers liés à la distribution de dividendes de la participation non contrôlée De Eemhof invest B.V. Le taux de distribution s'élève à 5,05 % pour 2022.

DISTRIBUTION NETTE	2017	2018	2019	2021	2022
	47,11 €	51,65 €	28,02 €	26,40 €	50,45 €
1 ^{er} trimestre	12,20 €	12,20 €	8,86 €	5,37 €	11,96 €
2 nd trimestre	12,83 €	12,83 €	4,74 €	5,35 €	12,55 €
3 ^{ème} trimestre	13,13 €	13,13 €	7,23 €	6,58 €	12,49 €
4 ^{ème} trimestre	13,50 €	13,50 €	7,18 €	9,10 €	13,45 €
TAUX DE DISTRIBUTION	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %

RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat consolidé 2022 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :

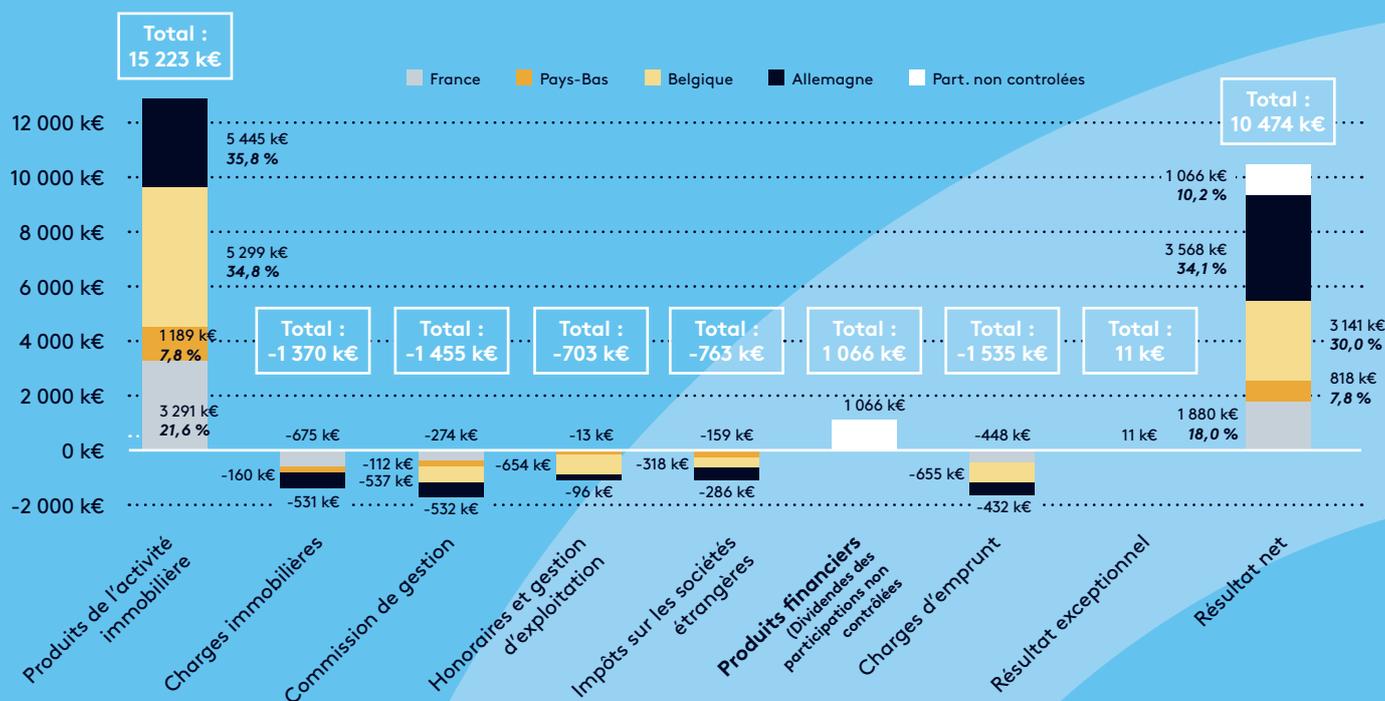


Le résultat 2022 atteint 44,35 € par part en jouissance moyenne sur l'année (236 169 parts) pour un résultat net distribué de 47,34 €. Le report à nouveau utilisé lors des acomptes trimestriels de dividendes de l'année 2022 est de 3,11 € par part en jouissance.

Décomposition du résultat 2022 par pays :

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

Répartition du résultat annuel consolidé par pays :



Sur l'exercice 2022, l'activité de la SCPI est principalement localisée en Allemagne (34 %) et en Belgique (30 %), tandis que l'activité néerlandaise représente 18 % du résultat de la SCPI Atream Hôtels (10 % via la distribution de dividendes

de la participation non contrôlée De Eemhof Invest B.V. et 8 % via la participation contrôlée Atream Hôtels Nederland), à équivalence avec l'activité française.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	15,60 €	28,61 %	11,51 €	19,06 %	4,04 €	6,68 %	13,31 €	22,04 %	14,04 €	23,25 %
Produits financiers liés aux participations	31,71 €	58,16 %	43,44 €	71,97 %	21,03 €	34,83 %	23,73 €	39,31 %	36,39 €	60,27 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	7,21 €	13,22 %	5,42 €	8,97 %	1,47 €	2,43 %	0,00 €	0,00 %	- €	0,00 %
TOTAL DES REVENUS	54,52 €	100,00 %	60,37 €	100,00 %	26,53 €	100,00 %	37,04 €	100,00 %	50,42 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,56 €		1,07 €		0,39 €		1,17 €		1,38 €	
Autres frais de gestion	1,21 €		0,89 €		-4,91 €		-1,03 €		1,88 €	
Charges locatives non récupérées	0,06 €		1,77 €		6,20 €		3,86 €		0,05 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,83 €	5,19 %	3,73 €	6,17 %	1,68 €	6,34 %	4,00 €	10,80 %	3,31 €	6,56 %
Charges financières	4,28 €		1,85 €		0,81 €		1,41 €		2,19 €	
Amortissement net	- €		- €		- €		0,00 €		- €	
Provisions nettes	1,29 €		0,34 €		0,61 €		0,21 €		0,57 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	5,57 €	10,22 %	2,19 €		1,42 €	5,35 %	1,63 €		2,76 €	
TOTAL DES CHARGES	8,40 €	15,41 %	5,92 €	9,81 %	3,10 €	11,70 %	5,63 €	15,19 %	6,07 €	12,05 %
RESULTAT COURANT	46,11 €	84,57 %	54,45 €	90,19 %	23,43 €	88,30 %	31,41 €	84,81 %	44,35 €	87,95 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL							1,23 €	3,32 %	- €	0,00 %
RESULTAT NET	46,11 €	84,57 %	54,45 €	90,19 %	23,43 €	88,30 %	32,64 €	88,13 %	44,35 €	87,95 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-46,58 €		-47,69 €	-78,99 %	-23,49 €	-88,53 %	-25,60 €	-69,11 %	-47,38 €	-93,97 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	46,58 €		47,69 €	78,99 %	23,49 €	88,53 %	25,60 €	67,55 %	46,84 €	92,90 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,46 €	-0,84 %	6,76 €	11,20 %	-0,06 €	-0,23 %	7,04 €	19,02 %	-3,03 €	-6,01 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	1,00 €	1,83 %	7,19 €	11,91 %	3,09 €	11,65 %	10,15 €	27,42 %	6,67 €	13,22 %

Le résultat net par part moyenne en jouissance sur l'exercice (236 169 parts) s'élève à 44,35 € au 31 décembre 2022 contre 32,64 € au 31 décembre 2021 soit une hausse de 35,9 %.

EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2021	31/12/2022	Variation	
Sommes non investies à la clôture	24 767 146 €	10 413 401 €	-14 353 745 €	
Fonds collectés	10 423 600 €	23 613 000 €	13 189 400 €	
Commission de souscription	-303 400 €	-2 361 300 €	-2 057 900 €	
Retraits de parts	-1 112 400 €	-956 700 €	155 700 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2022 de 69,3 %
Acquisitions d'immeubles	-28 125 545 €	-21 283 453 €	6 842 092 €	
Dette bancaires sur acquisition	4 764 000 €	- €	- €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €	- €	
Sommes non investies à la clôture	10 413 401 €	9 424 949 €	-988 453 €	
<i>Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente</i>	69,2 %	69,3 %	0,1 %	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 69,3 % 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	31/12/2021			31/12/2022			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	303 400 €	- €	303 400 €	2 361 300 €	- €	2 361 300 €	678 %	N/A	678 %
Commission de gestion	264 268 €	824 394 €	1 088 663 €	325 014 €	1 069 907 €	1 394 921 €	23 %	30 %	28 %
Commission d'acquisition ou de cession	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
Rémunérations de la Société de Gestion	567 668 €	824 394 €	1 392 063 €	2 686 314 €	1 069 907 €	3 756 221 €	373 %	30 %	170 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	490 643 €	- €	490 643 €	348 561 €	- €	348 561 €	-29 %	N/A	-29 %
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	490 643 €	- €	490 643 €	348 561 €	- €	348 561 €	- €	N/A	- €
Honoraires de Commissaires aux Comptes	20 647 €	20 000 €	40 647 €	29 441 €	20 176 €	49 617 €	43 %	1 %	22 %
Honoraires dépositaire	51 569 €	- €	51 569 €	25 775 €	- €	25 775 €	-50 %	N/A	-50 %
Honoraires expertise comptable	15 150 €	72 787 €	87 937 €	20 475 €	74 000 €	94 475 €	35 %	2 %	7 %
Honoraires d'expertise	8 600 €	9 958 €	18 558 €	10 235 €	18 448 €	28 683 €	19 %	85 %	55 %
Honoraires conseil juridique	3 970 €	7 665 €	11 635 €	73 760 €	135 €	73 895 €	1758 %	-98 %	535 %
Autres frais	126 428 €	188 679 €	315 107 €	184 300 €	-33 198 €	151 102 €	46 %	-118 %	-52 %
Frais bancaires	1 116 €	26 466 €	27 582 €	28 959 €	30 780 €	59 739 €	2 495 %	16 %	117 %
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Frais d'assemblée	10 041 €	136 928 €	146 969 €	56 775 €	- €	56 775 €	465 %	-100 %	-61 %
Frais d'actes et contentieux	5 448 €	- €	5 448 €	3 624 €	-104 999 €	-101 375 €	-33 %	N/A	-1 961 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	35 381 €	- €	35 381 €	35 517 €	- €	35 517 €	0 %	N/A	0 %
Divers	74 442 €	25 285 €	99 727 €	59 426 €	41 021 €	100 447 €	-20 %	62 %	1 %
Frais généraux	226 364 €	299 089 €	525 452 €	343 987 €	79 561 €	423 548 €	2 €	-1 €	- €
TOTAL DES FRAIS	1 284 675 €	1 123 483 €	2 408 158 €	3 378 861 €	1 149 468 €	4 528 330 €	163 %	2 %	88 %





Les rémunérations versées par la SCPI Aream 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 ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les honoraires des experts comptables ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les frais de mise en place des emprunts ;
- les frais liés aux acquisitions non réalisées ;
- les frais bancaires ;
- 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.



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

trouvez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Aream Hôtels à la clôture des deux derniers exercices.

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	1	-	-	1	-	2	1	2	1	1	1	6
Montant total des factures concernées	6 480 €	0 €	0 €	825 €	0 €	7 305 €	178 451 €	113 275 €	2 274 €	2 274 €	196 €	296 471 €
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,14 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,00 %	0,16 %	4,14 %	2,47 %	0,05 %	0,05 %	0,00 %	6,71 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant TTC total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
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 émises non réglées au 31/12/2022 correspondent aux loyers du 4^{ème} trimestre 2022 du Nemea Levallois quittancé à terme échu, et à la refacturation de la TF 2022 du Néméa et du MMV.

Exercice clos le 31 décembre 2021 :

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-	1	-	1	-	2	-	3	-	1	1	5
Montant total des factures concernées	-	4 230,00	-	1 563	-	5 793	-	102 867	-	202 526	136 780	442 173
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	0,18 %	-	0,08 %	-	0,26 %	-	1,04 %	-	1,80 %	1,21 %	4,05 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
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 fournisseurs.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque clients.					

DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION*.

Actifs immobiliers détenus :

TYPE D'ACTIFS	Hôtels, Tourisme, loisirs	Total du périmètre
Surface en m ²	119 413 m ²	119 413 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	250 155 677 €	250 155 677 €
Valeurs estimées du patrimoine	260 618 563 €	260 618 563 €

Financements mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	24 464 000 €	47 350 000 €	71 814 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Pour information, seules les lignes de crédit tirées au 31 décembre 2022 sont indiquées dans ce tableau. La ligne corporate de 15 millions d'euros mise en place en 2022 avec la banque Palatine n'est donc pas indiquée.

RÉSULTATS RETENUS EN POURCENTAGE DE DÉTENTION

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :	10 627 949 €	11 199 945 €	14 728 808 €
Loyers	3 314 767 €	10 300 940 €	13 615 707 €
Produits des participations contrôlées	7 527 278 €		
Charges non récupérables	-79 292 €	-451 311 €	-530 603 €
Reprise de travaux non récupérables et gros entretien	-	0 €	0 €
Travaux non récupérables et dotation aux provisions pour gros entretiens	-134 805 €	0 €	-134 805 €
Dotations et reprises des amortissements	-	-7 154 577 €	-
Impact des douteux	-	-447 694 €	-447 694 €
Composants du résultat d'exploitation :	-702 228 €	-1 777 206 €	7 749 390 €
Commission de gestion de la SGP	-325 014 €	-1 069 907 €	-1 394 921 €
Autres charges d'exploitation	-2 738 518 €	-980 973 €	-3 719 491 €
Autres produits d'exploitation	2 361 304 €	273 675 €	2 634 978 €
Composants du résultat financier :	547 861 €	-921 318 €	2 505 204 €
Intérêts des emprunts	-518 013 €	-921 318 €	-1 439 331 €
Autres charges financières	-	0 €	0 €
Produits financiers	1 065 873 €	0 €	1 065 873 €
Composant du résultat exceptionnel :	0 €	9 656 €	9 656 €
Résultat exceptionnel	0 €	9 656 €	9 656 €

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 2022 :

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise	Revenus de source belge
Revenus bruts	3 891 084 €	5 160 011 €	2 547 868 €	4 105 456 €
Frais et charges	-887 147 €	-1 105 875 €	-736 043 €	-929 834 €
Intérêts des emprunts	-553 923 €	-393 223 €	-	-409 331 €
REVENU NET	2 450 014 €	3 660 913 €	1 811 825 €	2 766 291 €

Personnes physiques

Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2022, 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'État 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.

Personnes morales

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

Au titre de l'année 2022, 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 2022, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 2 947 622 €.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2022 et d'impôt sur la fortune immobilière 2022 a été adressé à chacun des associés.

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

VALEUR IFI

(EN €)	01/01/2023
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	820,27 €
Valeur IFI - Non-résident	225,37 €

CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération :

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

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

ATREAM a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération. ATREAM tient à la disposition des associés un exemplaire de la

politique de rémunération sur simple demande. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : le Président, le Directeur Général, les directeurs généraux adjoints (fonctions support en charge de la direction des relations investisseurs, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable du Conformité (RCCI), les Gérants.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 46,42 bénéficiaires à temps plein) s'est élevé à 5 545 454,32 euros (dont 5 301 204,32 euros de part fixe et 244 250,00 euros de part variable).

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

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 :

- Durée de placement recommandée de 10 ans ;
- Absence de garantie de revenus ;
Comme tout investissement, l'immobilier physique

présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.

- Risque de perte en capital ;
La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- Risque du marché immobilier ;
La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, dans la limite de 20% du patrimoine sur le secteur de l'hôtellerie de plein air, et plus généralement d'hébergement touristique et de loisirs localisés prioritairement sur les façades Manche, Bretagne, Atlantique du littoral français et le littoral belge. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des



marchés immobiliers du secteur touristique de l'espace littoral français.

- Liquidité non garantie ;
Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.
 - Risque lié au crédit ;
L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.
 - Risque lié à l'effet de levier ;
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.
 - 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 ;
 - Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers ;
 - Risques liés aux mesure des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts ;
 - Risque en matière de durabilité ;
 - Risques liés à la pris en compte des risques de durabilité ;
- Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information.

Suivi et évaluation des risques :

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

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

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

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

- Politique de risque ;
- Analyse et mesure des risques ;
- Surveillance et gestion des risques ;
- Contrôle des risques ;
- Documentation et communication.

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



DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. ATREAM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

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

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, pour le contrôle périodique, de Regulation Partners. Ce cabinet est situé au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Il accompagne ATREAM sur les contrôles périodiques depuis le 1 janvier 2022.

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par ATREAM. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'ATREAM afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de s'assurer de l'existence et de l'efficacité des contrôles de premier niveau en appliquant son propre plan de contrôle, et de vérifier que les procédures opérationnelles permettent à la société de gestion de respecter ses obligations.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés, périodiquement par des audits externes, indépendants, menés par les commissaires aux comptes et dépositaires des fonds ou par Regulation Partners.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'ATREAM exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

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.

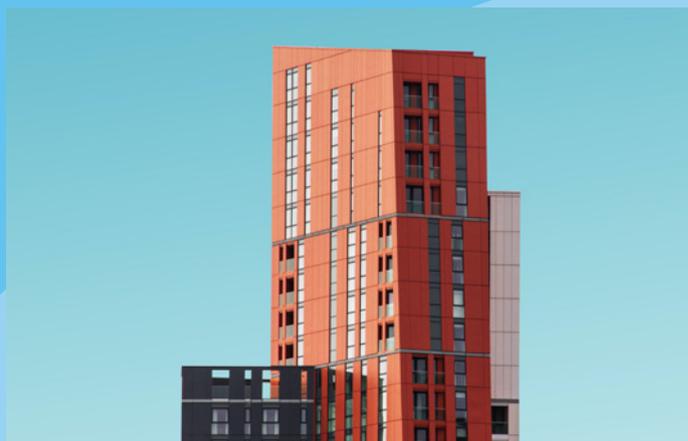
A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, c'est-à-dire à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant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

Lors de l'Assemblée Générale en date du 22 juin 2021 ayant décidé la fusion des SCPI ATREAM HOTELS et PIERRE ALTITUDE, il a été décidé d'augmenter le nombre de siège au Conseil de surveillance afin de permettre à des associés de la SCPI PIERRE ALTITUDE de présenter leur candidature au Conseil de surveillance de la SCPI ATREAM HOTELS. Une Assemblée Générale a été réunie à cet effet le 14 octobre 2021.

À l'issue de l'Assemblée Générale du 14 octobre 2021, le Conseil de surveillance est composé de la manière suivante :

- BPCE Vie, représentée par Christian PRUVOST
- Caisse d'Épargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par Bruno BLONDEL
- CAISSE D'ÉPARGNE ET PRÉVOYANCE NORMANDIE, représentée par Mme Bénédicte CLARENNE
- BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER
- Pierre CABROL
- MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par Pierre-Charles DEVOUASSOUD
- Renaud JEZEQUEL
- Alain GOSSELIN
- SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY
- BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN
- Ceparl Participations, représentée par Andréa JOSS
- Pascal DE THIERSANT

Lors du Conseil de Surveillance du 7 décembre 2021, la société Ceparl Participations, représentée par Madame Andréa Joss a été élue Président du Conseil de Surveillance. L'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance prennent fin lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023. Les Associés seront donc appelés à élire 14 nouveaux membres du Conseil de surveillance.



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 (ex : hôtels centre-ville, résidences tourisme centre-ville, villages vacances...).

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.

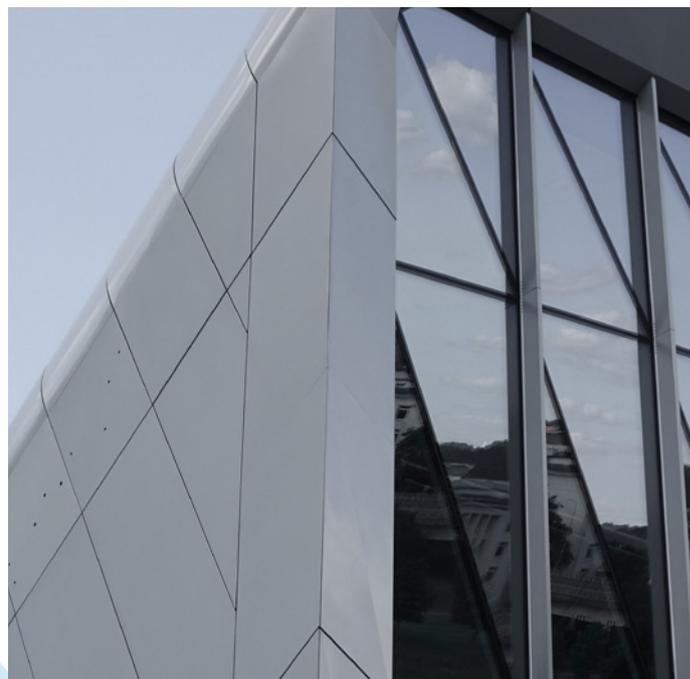
Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles ATREAM pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, ATREAM n'identifie pas de 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.

PROVENANCE DES FONDS

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

Ainsi, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, ATREAM recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de ATREAM. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, ATREAM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients de ATREAM, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.atream.com

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de ATREAM précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.



Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

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

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

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

Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

➤ Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la

prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration ;

➤ Identifier également les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage ou de nouveaux investisseurs ;

➤ Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

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

➤ Des critères Environnementaux :

- Performance énergétique ;
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets ;
- Biodiversité.

➤ Des critères Sociaux :

- Égalité Hommes/Femmes ;
- Mobilités ;
- Formation et accompagnement.

➤ Des critères de Gouvernance

- Résilience au changement climatique ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- Labels et certifications.

La labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels a démarré au début de l'année 2021 pour aboutir à une labellisation en novembre 2021. 3 autres fonds gérés par Atream sont audités au 1er semestre 2023 en vue de l'obtention du Label ISR Immobilier.

STRATÉGIE ISR

Le label ISR valide la démarche d'Investissement Social-ement Responsable (ISR) engagée par la SCPI Aream Hôtels en 2021. Cette approche vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine, accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

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

Objectif Environnemental :

La SCPI Aream Hôtels vise à contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local. Pour cela, la SCPI Aream Hôtels vise à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;
- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs l'étant déjà labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant. La SCPI Aream Hôtels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

Objectif Social

La SCPI Aream Hôtels s'engage aux côtés des exploitants à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce et de l'électromobilité. Cette stratégie vise à sensibiliser les parties prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion.

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

Objectif Gouvernance

La SCPI Aream Hôtels engage dans sa démarche ISR le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

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

PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIES DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Atream et par le cabinet de conseil ETHIKET. Cette grille comprend 50 critères quantifiables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental,

Social et de Gouvernance. Cette dernière a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SCPI Atream Hôtels.

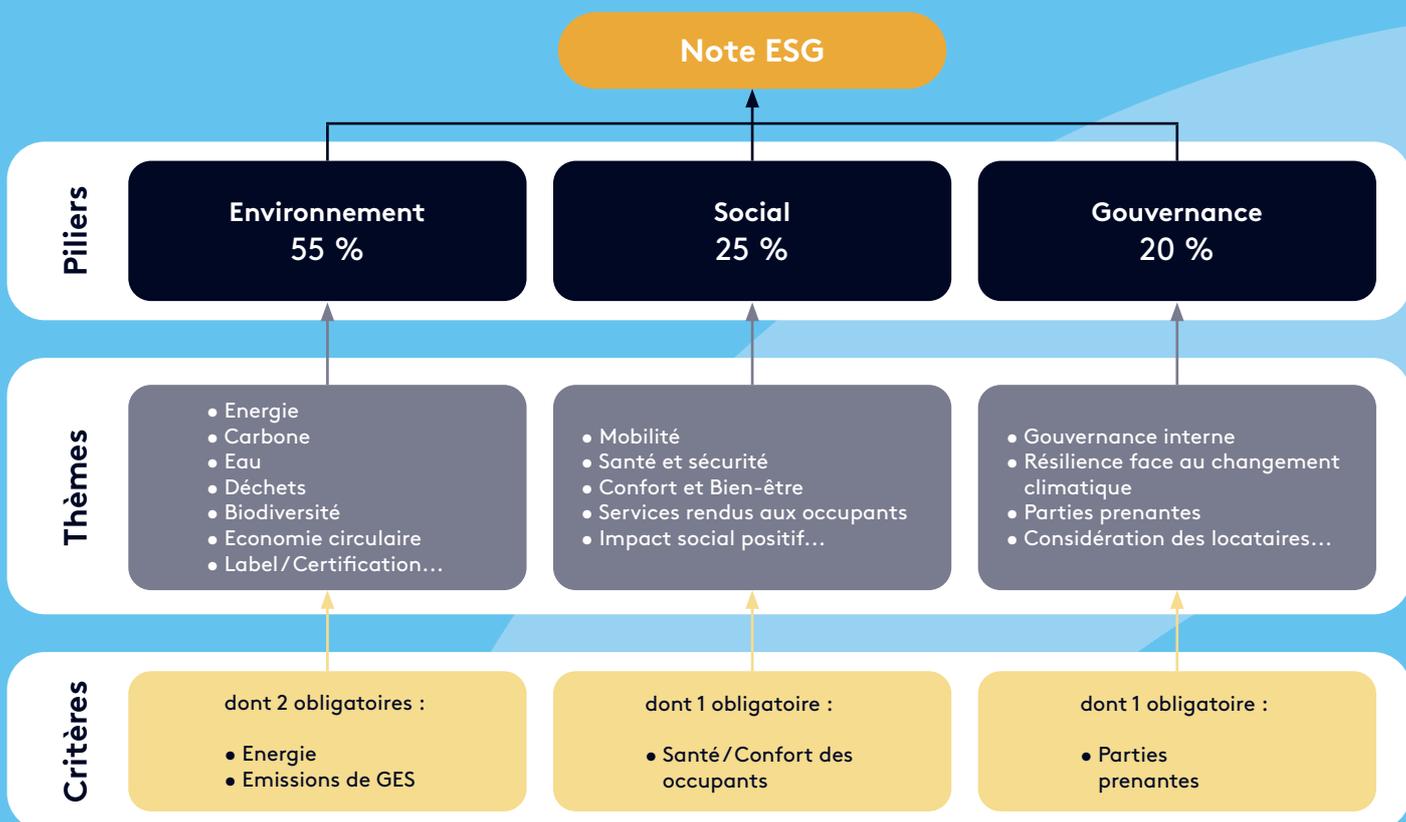
En 2022, la note seuil a été revue et validée par le comité ISR de novembre 2022. La nouvelle note seuil de la SCPI Atream Hôtels est donc établie à 59/100. Le motif de cette réévaluation est la prise en compte de nouveaux Benchmarks mieux documentés et adaptés à la typologie d'actifs de la SCPI.

Les indicateurs réévalués sont répartis de la manière suivante :

Environnement : 11 critères revus. Par exemple, il est devenu nécessaire de fournir un calcul de coefficient biotope surfacique (CBS) et d'effectuer un pré-diagnostic biodiversité sur chacun des actifs.

Social : 4 critères revus. Du point de vue de la mobilité, les alternatives à l'autosolisme sont essentielles. A la suite de la réalisation d'un benchmark interne, ce critère a été revu à 3 solutions pour l'évaluation de la note seuil.

Gouvernance : 8 critères revus. Dans le cadre des relations avec les parties prenantes, il a été décidé de valoriser la tenue des Comités Verts et la revue de thématiques ESG.





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

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

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels est suivi et mise à jour annuellement par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en juillet 2022. Ils sont revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels.

A partir de cette méthodologie, la note ISR de la SCPI Aream Hôtels pour l'année 2022 est de 33/100 contre une note de 16/100 en 2021, soit une progression de 17 points par rapport à la notation initiale.

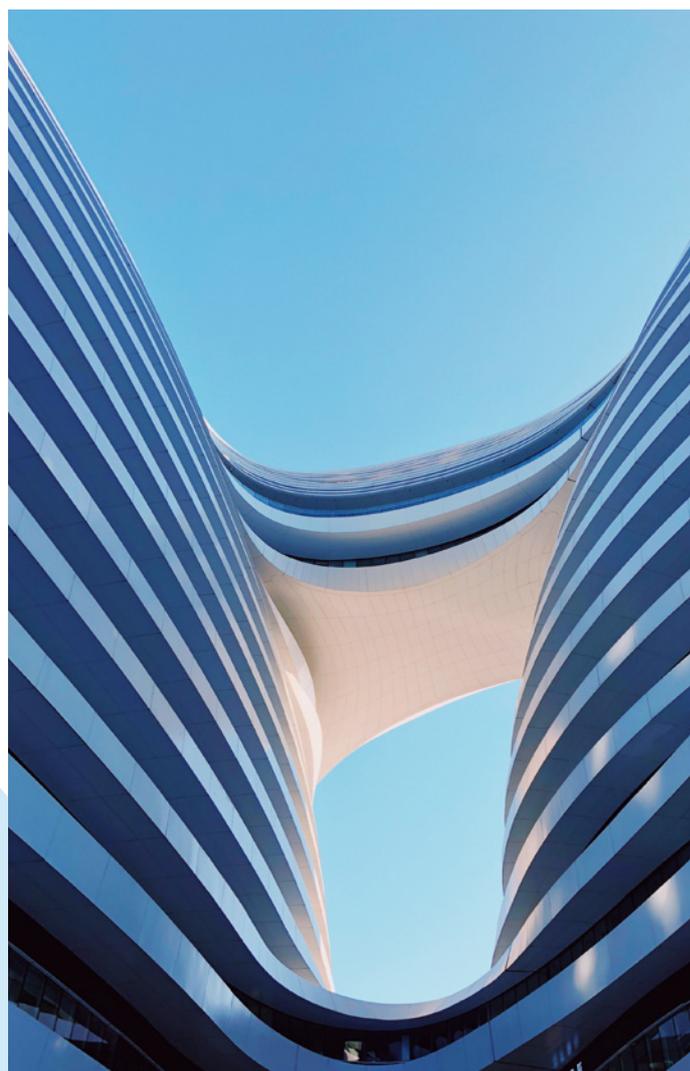
PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels se compose de 20 actifs dont 6 actifs détenus en direct et localisés en France et 14 actifs détenus indirectement au travers des SCI Aream Hôtels Deutschland (pour les actifs situés en Allemagne), Aream Hôtels Nederland (pour les actifs situés aux Pays-Bas) et Aream Hôtels België (pour les actifs situés en Belgique). La SCPI Aream Hôtels détient également une participation financière dans la société De Eemhof Invest (représentant 24,59 % du capital). A noter que cet actif fait partie intégrante de la gestion ISR mise en place par la SCPI Aream Hôtels et est donc inclus dans ce présent rapport.

Dans le cadre de l'approche ISR, le portefeuille de la SCPI Aream Hôtels a été segmenté selon la terminologie suivante afin de faciliter l'analyse des consommations énergétiques :

- Hôtels premium (hôtels avec piscine et autres services fortement consommateurs d'énergie) ;
- Hôtels et résidences de tourisme ;
- Villages vacances.

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



SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

Focus consommation énergétique surfacique annuelle

Les données de consommations énergétiques de chaque actif ont été collectées entre juillet 2022 et décembre 2022 sur la base des informations transmises par les locataires. 90% des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels ont transmis leurs consommations énergétiques :

01.	Consommation énergétique surfacique annuelle comparable à N-1	151 kWh/m²/an consommation pondérée en valeur HD des actifs*
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	21 kgCO₂eq/m²
03.	Labellisation environnementale spécifique	33 % du patrimoine labellisé (LEED, BREAM, Clé verte, ISO..)
04.	Alternatives à l'autosolisme	2 alternatives en moyenne par actif sur le portefeuille
05.	Qualité de l'air	24 % d'actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air
06.	Actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap	43 % d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap
07.	Comités Verts	90 % d'actifs ayant eu un Comité Vert dans l'année dont 3 actifs ayant eu deux Comités Verts
08.	Annexe/clauses environnementales	62 % de baux avec une annexe/clause environnementale

12 actifs ont transmis des données relatives à l'année 2021.

Les données récoltées pour les autres actifs n'ont pas été jugées cohérentes par rapport aux différents benchmarks utilisés. L'objectif de la SCPI Aream Hôtels est donc de poursuivre la fiabilisation de la donnée énergétique remontée par les locataires. L'outil de suivi des consommations énergétiques Deepki est mis en place depuis juin 2022 afin de collecter la donnée. Cet outil permet également de rationaliser les variations de consommations énergétiques de chacun des actifs en fonction du taux d'occupation, du climat et des équipements des établissements.

*Données énergétiques relatives à 2021 sur 12 actifs, concernant 90% des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels.

Consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWh/m²/an) :

La première campagne de remontée des données énergétiques avait permis d'estimer une consommation énergétique surfacique annuelle moyenne à 300 kWh/m²/an pour le patrimoine détenu par la SCPI Aream Hôtels.

Focus émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique :

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en 2022 sur la base des données collectées en 2021 grâce à l'outil Deepki. Le panel de travail est le même que pour les consommations énergétiques surfaciques annuelles.

Focus labellisation environnementale spécifique (3) :

Au 31 décembre 2022, 33 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels (en valeur hors droits) a obtenu un label environnemental. La répartition par label est la suivante :

👉 33 % du patrimoine est labellisé Clef Verte ;

👉 4 % du patrimoine est certifié ISO 14 001.

Focus nombre de solutions alternatives à l'autosolisme (4) :

L'autosolisme désigne le fait d'être seul dans sa voiture. Par extension, cela désigne également l'absence d'alternative à la voiture pour se rendre à un endroit. Les solutions alternatives à l'autosolisme sont multiples (bus, tramway, train, covoiturage, vélos en libre-service, etc...) et dépendent de la localisation des actifs (urbain/rural). Le nombre moyen de solutions alternatives à l'autosolisme par actif au niveau du portefeuille est de 2.

Tous les hôtels du portefeuille situés en zone urbaine disposent d'au moins une solution alternative à l'autosolisme. En effet, les transports en commun sont plus développés qu'en zone rurale. Les principales alternatives à l'autosolisme sont les stations de vélos, de bus, de métro ou bien de tramways ainsi que d'un service de voitures partagées. Par exemple, 10 des 16 actifs situés en zone urbaine disposent d'une station de bus située à proximité de l'actif. A contrario, en zone rurale, les principales alternatives proposées par les actifs du portefeuille sont des parkings de covoiturage, des stations de vélos ou des stations de bus. A noter que deux actifs n'ont actuellement pas de solutions alternatives à l'autosolisme à proposer à proximité.

Focus fréquence de contrôle de la qualité de l'air (5) :

24 % des actifs de la SCPI Aream Hôtels ont bénéficié d'un contrôle de qualité de l'air. Il s'agit néanmoins d'une action prioritaire pour la SCPI Aream Hôtels qui sera étendue sur l'ensemble du portefeuille dans un délai de trois ans.

Focus pourcentage d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap (6) :

43 % des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels mettent en place des actions en faveur de l'insertion des personnes en situation de handicap ou bien d'insertion professionnelle. A noter que l'un des actifs de la SCPI Aream Hôtels a noué un partenariat avec le GEIQ (Groupement d'Employeur pour l'Insertion et la Qualification).

Focus nombre de Comités Verts réalisés (7) :

Dans le cadre de sa démarche ISR, la SCPI Aream Hôtels souhaite réaliser à minima un Comité Vert annuelle et/ou idéalement semestrielle. Le Comité Vert réunit au moins un représentant de la SCPI Aream Hôtels et un représentant du locataire. Il a pour objectif d'analyser la performance extra-financière de l'actif et d'établir/suivre un plan d'actions ESG visant à améliorer de façon continue sa performance ESG. En 2022, 21 Comités Verts ont été tenus. Ces Comités Verts ont permis de présenter la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels aux locataires, de prendre connaissance de leurs politiques RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et de présenter le plan d'actions ESG défini par la SCPI Aream Hôtels en amont de la labellisation ISR.

Focus clauses/annexes environnementales contenues dans les baux (8) :

Au 31 décembre 2022, 62 % des baux de la SCPI Aream Hôtels contiennent une clause ou annexe environnementale. La SCPI Aream Hôtels souhaite inclure systématiquement une clause environnementale dans l'ensemble de ses baux et contrats.

Présentation des 5 actifs aux meilleures notes ESG en 2022

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE BRUGES

Rang note ESG 2022 :	1
Notation ISR 2022 :	51/100 (+30 pts vs 2021)
Localisation :	Bruges, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	1 %

Bonnes pratiques

- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Signature de la charte ESG d'Atream
- Définition d'objectifs RSE sur la période 2019-2025
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur
- Tenue de deux Comités Verts sur l'année
- Mise en place d'un programme de fidélité récompensant les pratiques en matière de développement durable
- Efforts réalisés sur la préservation de la biodiversité

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Transmettre un questionnaire de satisfaction thématique au moins une fois tous les 3 ans.

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE LOUVAIN

Rang note ESG 2022 :	3
Notation ISR 2022 :	44/100 (+19 pts vs 2021)
Localisation :	Louvain, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	1 %

Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air
- Tenue de deux Comités Verts sur l'année
- Signature de la Charte ESG Atream

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique

RÉSIDENCE TOURISME À IVRY PORTE DE CHOISY

Rang note ESG 2022 :	5
Notation ISR 2022 :	43/100 (1 ^{ère} notation en 2022)
Localisation :	Ivry-sur-Seine, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	7 %

Bonnes pratiques

- Aménagement d'un toit végétalisé
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Atream

VILLAGE VACANCES À NORDSEEKÜSTE

Rang note ESG 2022 :	2
Notation ISR 2022 :	46/100 (+24 pts vs 2021)
Localisation :	Butjadingen, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	4 %

Bonnes pratiques

- Label Clef Verte, ISO 14001, 50001
- Bornes de recharges électriques
- Signature de la Charte ESG Atream
- Actions en faveur de la préservation des abeilles
- Présences de produits écolabellisés dans les salles de bain

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Réaliser un inventaire des systèmes de rafraîchissement et gaz frigorigène utilisés
- Définition d'une trajectoire Carbone

RÉSIDENCE TOURISME CENTRE-VILLE À LEVALLOIS

Rang note ESG 2022 :	4
Notation ISR 2022 :	43/100 (+29 pts vs 2021)
Localisation :	Levallois-Perret, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	7 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Signature de la Charte ESG Atream
- Cartographie des risques climatiques
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages (accueil, chambres)

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Réaliser une évaluation des équipements sanitaires hydro-économes
- Installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique



Présentation des 5 actifs aux moins bonnes notes ESG en 2022

HÔTEL EN CENTRE-VILLE À OFFENBACH

Rang note ESG 2022 :	21
Notation ISR 2022 :	18/100 (+9 pts vs 2021)
Localisation :	Offenbach, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	4 %

Bonnes pratiques

- Présence de bacs pour les déchets fermenticides
- Signature de la Charte ESG Astream
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe
- Tenue d'un Comité Vert

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

VILLAGE VACANCES À L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

Rang note ESG 2022 :	19
Notation ISR 2022 :	23/100 (+14 pts vs 2021)
Localisation :	L'Isle-sur-la-Sorgue France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	6 %

Bonnes pratiques

- Présence de bornes de recharge pour véhicule électrique
- Signature de la Charte ESG Astream
- Cartographie des risques climatiques
- Tenue d'un Comité Vert
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE TONGRES

Rang note ESG 2022 :	17
Notation ISR 2022 :	25/100 (+12 pts vs 2021)
Localisation :	Tongres, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	2 %

Bonnes pratiques

- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air
- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'un garage à vélo sécurisé

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Astream

HÔTEL EN CENTRE-VILLE À NÜREMBERG

Rang note ESG 2022 :	20
Notation ISR 2022 :	21/100 (-2 pts vs 2021)
Localisation :	Nüremberg, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	8 %

Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'une borne de recharge pour véhicule électrique

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Astream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

VILLAGE VACANCES À BOURG-SAINT-MAURICE

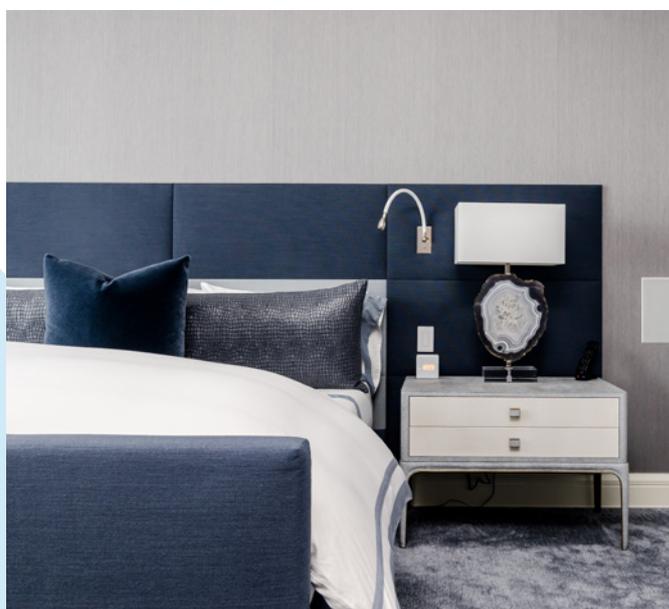
Rang note ESG 2022 :	18
Notation ISR 2022 :	24/100 (+7 pts vs 2021)
Localisation :	Bourg-Saint- Maurice, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	5 %

Bonnes pratiques

- Signature de la Charte ESG Astream
- Cartographie des risques climatiques
- Tenue d'un Comité Vert
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Sensibilisation des parties prenantes via l'affichage de pancartes



Présentation des 5 plus gros actifs en termes de poche en 2022

HÔTEL EN CENTRE-VILLE D'ERLANGEN

Rang note ESG 2022 :	14
Notation ISR 2022 :	29/100 (+10 pts vs 2021)
Localisation :	Erlangen, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	13 %

Bonnes pratiques

- Exploitation du chauffage urbain
- Signature de la Charte ESG Aream
- Tenue d'un Comité Vert

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Fiabiliser les données de consommations en eau

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE NÜREMBERG

Rang note ESG 2022 :	20
Notation ISR 2022 :	21/100 (-2 pts vs 2021)
Localisation :	Nüremberg, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	8 %

Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'une borne de recharge pour véhicule électrique

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

NÉMÉA PARIS LEVALLOIS

Rang note ESG 2022 :	4
Notation ISR 2022 :	43/100 (+29 pts vs 2021)
Localisation :	Levallois-Perret, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	7 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Signature de la Charte ESG Aream
- Cartographie des risques climatiques
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages (accueil, chambres)

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Réaliser une évaluation des équipements sanitaires hydro-économiques
- Installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE GENK

Rang note ESG 2022 :	9
Notation ISR 2022 :	37/100 (+21 pts vs 2021)
Localisation :	Genk, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	10 %

Bonnes pratiques

- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air
- Tenue d'un Comité Vert

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Aream

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE GENK

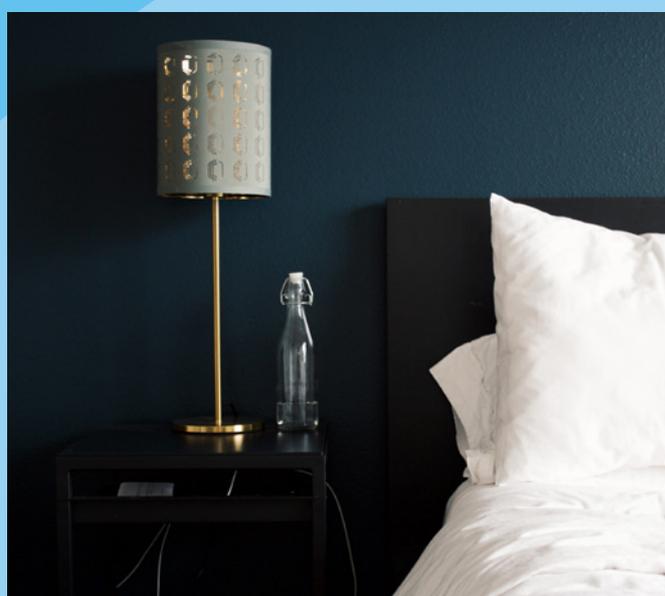
Rang note ESG 2022 :	6
Notation ISR 2022 :	42/100 (+24 pts vs 2021)
Localisation :	Genk, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2022 :	7 %

Bonnes pratiques

- Présence d'une terrasse-potager
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur
- Tenue d'un Comité Vert

Exemple d'actions envisagées pour 2023

- Signature de la Charte ESG Aream



ENGAGEMENT : INDICATEURS À SUIVRE PAR TYPOLOGIE DE PARTIE PRENANTE

Atream se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence et souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs gérés, tout en assurant une bonne gouvernance des véhicules d'investissement sous gestion.

Pour ce faire, Atream s'engage à mettre en œuvre une démarche d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion.

Les moyens humains dédiés à la politique ESG sont les suivants :

- Le responsable ESG, sensibilisé et formé aux enjeux ESG et qui supervise la démarche d'investissement responsable, tout en assurant sa pérennité et son adéquation avec l'évolution du marché ;
- L'équipe de gestion des risques et la conformité, qui veille à l'application des procédures de la démarche ESG via des contrôles réalisés à minima annuellement ;
- Les membres du Comité ISR qui se réunissent à minima tous les 6 mois afin d'identifier les actions d'atténuation des risques extra-financiers pour les fonds labellisés ISR, de mettre à jour les indicateurs de performance extra-financière des fonds concernés et de revoir les grandes orientations à donner sur la politique ESG ;
- Les collaborateurs d'Atream, sensibilisés et formés aux enjeux de l'ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion ;
- L'accompagnement d'un prestataire externe sur les thématiques ISR et le processus d'évaluation des actifs.

FOCUS SUR LA EU TAXONOMY

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

Les indicateurs suivants témoignent de l'engagement des parties prenantes :

↳ Collaborateurs

- 100 % des collaborateurs ont suivi une formation RSE et ESG ;
- 37 % des collaborateurs sont investis dans une procédure de labellisation ISR.

↳ Locataires/Occupants

- (Données non disponible) % de locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques ;
- 81 % de locataires ayant signé un bail comprenant une clause ESG.

↳ Property Managers

- 100 % et signature de charte ESG ;
- 100 % de clause ESG dans les contrats.

↳ Associés

- Communication sur les bulletins trimestriels,
- Publication du rapport extra financier dans le rapport annuel de la SCPI,
- Documentation disponible sur le site internet de la société de gestion (indicateurs annuels ISR, Stratégie ISR,...)

La SCPI Atream Hôtels n'a pas défini dans sa documentation légale d'alignement minimal à la Taxonomie Européenne sur le critère en question. L'activité de la SCPI est cependant éligible à la Taxonomie. L'alignement des actifs de la SCPI est à ce jour de 0 % et sera revu lors du prochain exercice.

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

Dénomination du produit : SCPI Aream Hôtels Identifiant d'entité juridique : 822 706 800 RCS Paris

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

● ● □ Oui	● ● □ Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 151 kWh/m²/an ;

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



- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques et fuites de fluides frigorigènes : 21 kgCO2eq/m² ;
- Labellisation environnementale spécifique : 33% du patrimoine labellisé ;
- Alternatives à l'autosolisme : 2 alternatives en moyenne par actif sur le portefeuille ;
- Qualité de l'air : 24% d'actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air ;
- Actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap : 43% d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap ;
- Comités Verts : 90% d'actifs ayant eu un Comité Vert dans l'année dont 3 actifs ayant eu deux Comités Verts ;
- Annexes/clauses environnementale : 62% de baux avec une annexe/clause environnementale.

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

L'évolution des critères est présentée dans le rapport extra-financier de la SCPI Aream Hôtels.

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

A ce jour, les investissements ne sont pas définis comme durables au sens de la définition SFDR. La SCPI Aream Hôtels promeut des caractéristiques E et S. Les critères environnementaux représentent 55% de l'analyse, les critères sociaux 25% et les critères gouvernementaux 20%.

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

N/A

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

N/A

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

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la SCPI, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et

aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

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

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



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

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

La SCPI Aream Hôtels prend en considération les principales incidences négatives (PAI ; Principle Adverse Impact). Elles se définissent comme les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société. Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la Société répertoriées sont les suivantes :

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

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



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: Année 2022

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Break and Home Ivry - Porte de Choisy	Hôtel	7%	France

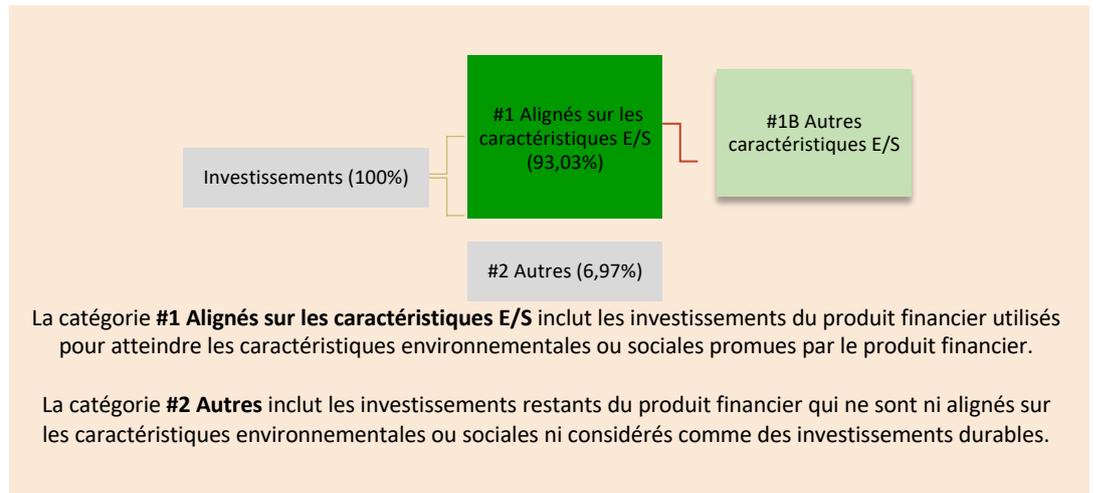
Méthode utilisée : valeur d'acquisition hors droits (participation de De Eemhof Invest BV comprise).



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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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

L'ensemble des investissements ont été réalisés dans le secteur immobilier touristique.



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

N/A

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?¹**

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

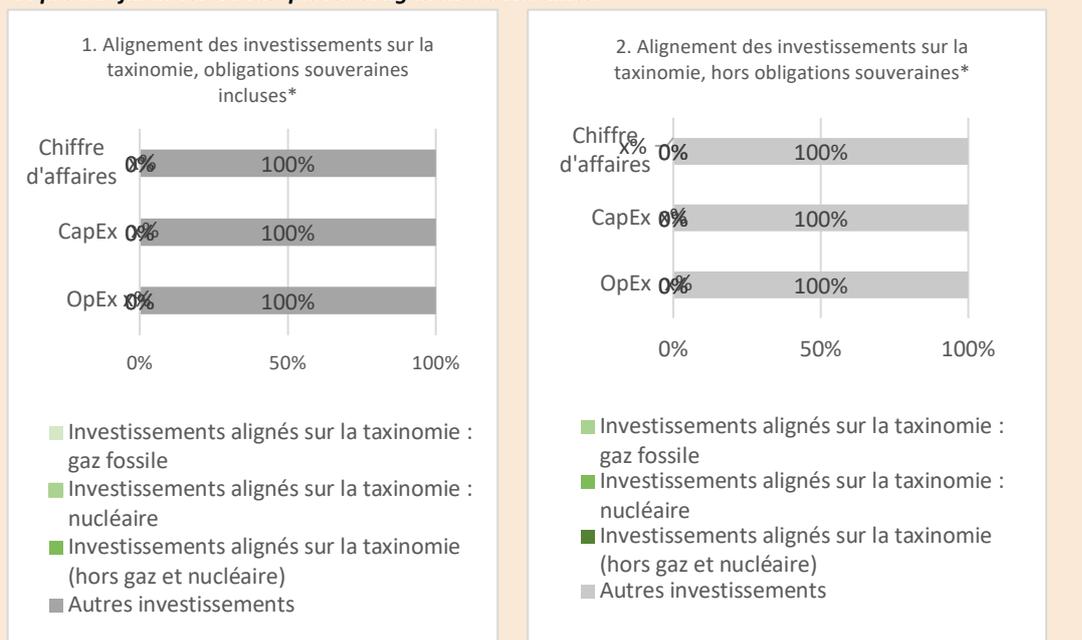


Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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



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

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

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

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire sont conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

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

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

N/A



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

N/A



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

N/A



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

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI.



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

Signature chartes et avenants, mobilisation de l'asset manager, suivi par le biais de la labellisation ISR, suivi par le property manager



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

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

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

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

N/A

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

N/A

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

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

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

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

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 2022 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.

Capital et marché des parts

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte de 23 613 000 € sur l'année 2022, correspondant à 23 613 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

Le 22 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition pour 21,3 millions d'euros acte en mains de la résidence de tourisme Break & Home de Porte de Choisy et située à Ivry-sur-Seine. La résidence Break & Home de Porte Choisy dispose de 203 studios équipés de kitchenettes de 18 à 23 m² et de 37 places de parking. Le bail a pris effet en juin 2020 (date de livraison de l'actif) avec une durée ferme de 12 ans. Au 31 décembre 2022, le loyer annuel indexé est de 1 036 k€ (indexation annuelle basée sur l'indice des loyers commerciaux).

Au 31 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels détient donc six actifs directement (actifs situés en France) et 14 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. Pour rappel, 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.

A noter que l'actif situé à Frankfurt Offenbach (Allemagne), anciennement opéré par un franchisé Accor sous enseigne Ibis Styles, a fait l'objet d'un changement de locataire au cours de l'exercice 2022. Le groupe B&B a en effet signé un bail d'une durée ferme de 20 ans, avec une prise d'effet le 1^{er} août 2022. Le bail signé par B&B présente une durée résiduelle au 31 décembre 2022 supérieure de 5 ans par rapport au bail précédent et un loyer annuel supérieur à partir de 2023.

En 2022, le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement en 2022 s'élève à 14 126 295€ HT. Au 31 décembre 2022, le taux de recouvrement de la période s'élève à 97,9 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer). A noter que ce taux de recouvrement a atteint 100% en janvier 2023.

Au 31 décembre 2022, le TOF de la SCPI Aream Hôtels calculé selon la méthodologie 2022 de l'ASPIM s'élève à 100 % contre 96,1 % selon l'ancien mode de calcul (avec prises en compte des franchises). A noter que quatre locataires ont bénéficiés d'une franchise en 2022 :

- 3 locataires ont bénéficié d'une franchise dans le cadre de la crise sanitaire :
 - Le groupe Martin's Hotels pour l'actif situé à Bruges. La durée de la franchise historique de 350k€ (fin initiale prévue en 2021) a été allongée pour 350k€ en 2022 et 175k€ en 2023 ;
 - TVHG Budget Schiphol II B.V. pour l'actif d'Amsterdam-Schiphol. Afin de se conformer à la législation néerlandaise, le locataire a bénéficié d'une franchise égale à 50% du loyer du T1 2022, soit 134k€ ;
 - A B&B Hotels Germany pour l'actif situé à Stuttgart. Conformément à l'avenant signé en 2020, le locataire a bénéficié d'une franchise en janvier 2022, soit 41k€.
- Un mois de franchise (51k€) a été donné à B&B Hotels Germany dans le cadre de sa prise à bail de l'actif situé à Offenbach (1er août 2022).

Enfin, La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2022, 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), s'élève à 260 622 211 € hors droits. A noter que le Break & Home Porte de Choisy a été valorisé à son prix d'acquisition, l'acquisition de cet actif ayant eu lieu le 22 décembre 2022.

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 10 473 581,42 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions brutes en 2022 à hauteur de 50,45 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,05 %.

Perspectives 2023

Au regard de la reprise touristique observée sur le 1^{er} trimestre 2023, la SCPI Aream Hôtels a pour objectif de relancer la collecte pour atteindre fin 2023 un montant d'environ 65 millions d'euros. Celle-ci doit permettre d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI à environ 85 millions d'euros, après effet de levier et solde d'investissement de 9 millions d'euros disponible fin 2022, et d'atteindre un patrimoine cible de l'ordre de 361 millions d'euros à la fin de l'année 2023.

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.

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

DocuSigned by:

0353B06145A74CE...

**Le Président du Conseil de Surveillance,
CEPRAL PARTICIPATIONS, représenté par Andréa JOSS**

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

ATREAM HOTELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

ATREAM HOTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Paris 822 706 800

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 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 civile de placement immobilier.

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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

Anton LISSORGUES



ATREAM HOTELS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

ATREAM HOTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Paris 822 706 800

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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'attachait 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 Générale

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.

01. Commission de souscription (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI Aream Hotels prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du prix de la souscription (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 Aream Hotels dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI Aream Hotels, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 361 300 euros hors taxes, montant prélevé sur la prime d'émission.

02. Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI Aream 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 Société SCPI Aream Hotels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 325 013,82 euros hors taxes.

03. 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 Aream 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 Aream 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 Aream 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 2022.

04. 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.

Aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

05. 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.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense,

Anton LISSORGUES

Comptes Annuels au 31 décembre 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

EN €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	79 989 150	82 450 000	59 063 838	59 750 000
Terrains et constructions locatives	79 707 081	82 450 000	58 409 769	59 750 000
Immobilisations en cours	282 069	0	654 069	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-520 356	0	-385 551	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-520 356	0	-385 551	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	140 558 993	134 086 112	140 558 993	131 492 472
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	28 207 050	28 522 801	28 207 050	27 900 841
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	64 242 131	62 707 029	64 242 131	61 414 398
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	48 109 812	42 856 282	48 109 812	42 177 233
TOTAL I (Placements immobiliers)	220 027 787	216 536 112	199 237 280	191 242 472
Immobilisations financières	17 500 656	19 362 977	17 500 000	15 970 748
Immobilisations financières non contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	19 362 322	17 500 000	15 970 748
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations	656	656	0	0
TOTAL II (Immobilisations financières)	17 500 656	19 362 977	17 500 000	15 970 748
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Créances	2 929 805	2 929 805	3 653 203	3 653 203
Locataires et comptes rattachés	532 242	532 242	602 894	602 894
Autres créances	2 397 564	2 397 564	3 050 309	3 050 309
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	17 793 252	17 793 252	9 661 626	9 661 626
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	17 793 252	17 793 252	9 661 626	9 661 626
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	20 723 057	20 723 057	13 314 829	13 314 829
Dettes	-29 291 461	-29 291 461	-20 127 909	-20 127 909
Dettes financières	-24 834 915	-24 834 915	-16 867 836	-16 867 836
Dettes d'exploitation	-1 026 784	-1 026 784	-1 217 156	-1 217 156
Dettes diverses	-3 429 762	-3 429 762	-2 042 917	-2 042 917
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-29 291 461	-29 291 461	-20 127 909	-20 127 909
Comptes de régularisation actif et passif	225 220	1 351	30 629	-105 915
Charges constatées d'avance	23 549	23 549	4 591	4 591
Produits constatés d'avance	-22 198	-22 198	-110 506	-110 506
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	223 868	0	136 544	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	225 220	1 351	30 629	-105 915
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	229 185 259		209 954 830	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		227 332 038		200 294 225

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

EN €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	187 552 800		18 040 000	205 592 800
Capital en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Primes d'émission				0,00
Prime d'émission ou de fusion	45 520 311	-	4 616 300	50 136 611
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-25 409 043	-	-2 709 861	-28 118 904
Ecart d'évaluation				0,00
Ecart de réévaluation	0,00	-	-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	-	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	-	-	0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	-	-	0,00
Réserves	0,00	-	-	0,00
Report à nouveau	701 655	1 589 106	0,00	2 290 762
Résultat de l'exercice 2021	7 363 411	-7 363 411	-	0,00
Acomptes sur distribution	-5 774 305	5 774 305	-11 189 592	-11 189 592
Résultat de l'exercice 2022	-	0,00	10 473 581	10 473 581
TOTAL GENERAL	209 954 830	0,00	19 230 429	229 185 259

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Produits immobiliers (I)	11 776 578	8 605 825	3 170 753
Loyers	3 314 767	3 002 064	312 703
Charges facturées	585 972	187 365	398 607
Produits des participations contrôlées	7 527 278	5 353 516	2 173 762
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	62 880	-62 880
Transferts de charges immobilières	348 561	0	348 561
Charges de l'activité immobilière (II)	1 148 629	1 169 562	-20 932
Charges ayant leur contrepartie en produits	585 972	187 365	398 607
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 559	274 688	-263 129
Dotations aux provisions pour gros entretiens	134 805	111 063	23 742
Autres charges immobilières	416 293	596 445	-180 152
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	10 627 949	7 436 264	3 191 685
Produits d'exploitation (I)	2 361 300	787 868	1 573 432
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	2 361 300	787 866	1 573 434
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	2	-2
Charges d'exploitation (II)	3 063 528	819 283	2 244 245
Commissions de la Société de gestion	325 014	264 268	60 745
Honoraires de souscription	2 361 300	303 400	2 057 900
Diverses charges d'exploitation	377 214	251 614	125 600
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-702 228	-31 415	-670 813
Produits financiers (I)	1 065 873	0	1 065 873
Dividendes des participations non contrôlées	1 065 873	0	1 065 873
Charges financières (II)	518 013	318 808	199 205
Charges d'intérêts des emprunts	518 013	318 808	199 205
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	547 861	-318 808	866 668
Produits exceptionnels (I)	0	277 389	-277 389
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	277 389	-277 389
Charges exceptionnelles (II)	0	19	-19
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	19	-19
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	277 370	-277 370
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	10 473 581	7 363 411	3 110 171

FAITS SIGNIFICATIFS 2022

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

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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 2022 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 1er 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.

Enfin, 23,6 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrés diminués d'1 million d'euros lié à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 255,4 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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 SCI 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 ...).

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en

déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions

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 2021		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	58 409 769,02	59 750 000,00	79 707 080,54	82 450 000,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	58 409 769,02	59 750 000,00	79 707 080,54	82 450 000,00
Immobilisations en cours	654 069,15	0,00	282 069,15	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	654 069,15	0,00	282 069,15	0,00
Participations contrôlées	140 558 993,04	131 492 471,53	140 558 993,04	134 086 112,49
SCI AH Nederland	28 207 049,62	27 900 840,56	28 207 049,62	28 522 801,32
SCI AH Deutschland	64 242 131,00	61 414 397,76	64 242 131,00	62 707 029,23
SCI AH België	48 109 812,42	42 177 233,21	48 109 812,42	42 856 281,94
Avances en compte courants d'associés avec les filiales	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	199 622 831,21	191 242 471,53	220 548 142,73	216 536 112,49

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m ²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Travaux d'aménagement réalisés
Mercure Niort	17 rue de Bellune 79000 Niort	Hôtel de tourisme	6 069 m ²	99	21/07/2017	100,00 %	6 290 000 €	42 412 €	0 €
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	2 162 m ²	64	01/10/2018	100,00 %	6 966 868 €	144 718 €	0 €
Nemea Levallois	43 rue Raspail, 92300 Levallois- Perret	Résidence de tourisme	1 708 m ²	42	29/12/2020	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €	0 €
Belambra Isle-sur-La-Sorgue	Chemin de Mousquety, 84800 L'Isle -sur-la-Sorgue	Village de vacances	12 390 m ²	190	23/12/2020	100,00 %	21 153 400 €	57 500 €	0 €
Les Mélèzes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Résidence hôtelière	10 000 m ²	142	12/08/2019	100,00 %	12 050 000 €	110 814 €	0 €
Porte de Choisy	15 à 23 avenue de Verdun 94200 Ivry sur Seine	Résidence hôtelière	3 842 m ²	203	22/12/2022	100,00%	21 268 561 €	348 561 €	0 €
Sous-total détention directe			36 171 m ²	740			81 899 259,05 €	730 439 €	- €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Travaux d'aménagement réalisés
SCI Aream Hôtels Nederland - Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel de tourisme	5 200 m²	181	09/06/2017	99,94 %	15 661 500 €	132 834 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m²	131	05/01/2018	99,99%	10 578 800 €	352 148 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel de tourisme	7 090 m²	114	28/07/2018	99,99%	9 030 000 €	110 251 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Nuremberg	Sanstrasse 2-8, 90443 Nuremberg	Hôtel de tourisme	7 555 m²	148	11/12/2018	99,99%	24 322 500 €	143 759 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Martin's Brugge	Oude Burg 5, 8000 Brugge, Belgique	Hôtel de tourisme	11 369 m²	199	14/06/2019	99,99%	31 795 500 €	134 533 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouwenstraat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m²	103	14/06/2019	99,99%	23 397 000 €	98 998 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Carbon Hotel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	5 715 m²	60	14/06/2019	99,99%	7 205 000 €	30 486 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Ecu Hôtel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	1 950 m²	51	14/06/2019	99,99%	2 931 500 €	12 404 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Eburon Hôtel Tongres	De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m²	52	14/06/2019	99,99%	5 225 000 €	22 108 €	0 €
SCI Aream Hôtels België - Eurotel Hôtel Lanaken	Koning Albertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel de tourisme	4 779 m²	79	14/06/2019	99,99%	2 310 000 €	9 774 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Center Parcs Nordseekuste	Nordseeallee 36, Tossen	Village de vacances	12 370 m²	78	10/10/2019	99,99%	11 837 700 €	330 241 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel de tourisme	3 235 m²	101	19/12/2019	99,99%	10 606 050 €	142 170 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - NH Erlangen	Beethovensstraße 3, 91052 Erlangen, Allemagne	Hôtel de tourisme	6 400 m²	138	29/04/2020	99,99%	16 767 000 €	208 714 €	0 €
SCI Aream Hôtels Nderland - B&B Amsterdam	Pieter Lieftinckweg 10	Hôtel de tourisme	3 235 m²	93	17/06/2021	99,99%	10 260 000 €	121 675 €	0 €
Sous-total détention indirecte contrôlées			83 244 m²	1528			181 927 550 €	1 850 094 €	0 €
EEMHOF INVEST BV - Center Parcs Amsterdam Eemhof	-	Village de vacances	-	340 cottages + 50 chambres	13/12/2019	24,59 %	-	0 €	0 €
Sous-total détention indirecte non contrôlées								0 €	0 €
TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTRÔLÉE			119 415 m²	2 268			263 826 809 €	2 580 532 €	0 €

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	6 289 950 €	99,99 %	259 563,84 €	817 693,43 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	25 481 €	99,99 %	-621 056,48 €	3 579 075,84 €
SCI Aream Hôtels België	SCI	23 902 984 €	99,99 %	-80 016,49 €	3 130 507,27 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001 €	24,59 %	10 231 172,79 €	1 065 873,17 €

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- La Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- Les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions de gestion	Produits financiers de participation	Produits financiers des comptes courants
SAS Aream	-	-	-	325 013,82 €	-	-
SCI Aream Hôtels Nederland	-	-	-	-	817 693,37 €	-
SCI Aream Hôtels Deutschland	-	-	-	-	3 579 037,10 €	-
SCI Aream Hôtels België	-	-	-	-	3 130 503,60 €	-
DE EEMHOF INVEST BV	-	-	-	-	1 065 873,17 €	-
TOTAL	-	-	-	325 013,82 €	8 593 107,24 €	-

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

EN €	2021	2022
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	40 952 822	58 409 769
Travaux Pierre & Vacances Esterel	-	5 312
Travaux hall mercure Niort	-	-
travaux Belambra	5 406 947	372 000
Apport Fusion SCPI PA - MMV	12 050 000	-
Acquisition Nemea Levallois Perret	-	-
Acquisition Belambra L'Isle-sur-la-Sorgue	-	-
Acquisition porte d'ivry - Break & Home	-	20 920 000
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	58 409 769	79 707 081
Immobilisations en cours au début de l'exercice	1 307 735	654 069
Travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Livraison travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Travaux extension Belambra l'Isle-sur-La-Sorgue	-653 666	-372 000
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	654 069	282 069
Participations financières au début de l'exercice	146 744 193	158 058 993
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Deutschland	-	-
Création et augmentation de capital SCI Atram Hôtels Belgique	-	-
Prise de participation dans EEMHOF INVEST BV	-	-
Augmentation de capital SCI Nederland par compensation C/C	-	-
Augmentation de capital SCI Deutschland par compensation C/C	-	-
Augmentation de capital SCI Belgique par compensation C/C	-	-
Augmentation de capital SCI Nederland	11 314 800	-
Participations financières à la fin de l'exercice	158 058 993	158 058 993

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

EN €	2021	2022
Avances en compte courant au début de l'exercice	0	0
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland	-	-
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	-	-
Compte courant SCI Aream Hôtels Belgique	-	-
Remboursement C/C associé SCI AH Nederland	-	-
Remboursement C/C associé SCI AH Deutschland	-	-
Remboursement C/C associé SCI AH Belgique	-	-
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	0	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	217 122 831	238 048 143

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision au 31/12/2021	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant	Vente d'immeuble	Patrimoine existant	
Dépenses 2022	145 387 €	-	-	-	-145 387 €	-
Dépenses 2023	56 201 €	-	159 437 €	-	-	215 638 €
Dépenses 2024	76 271 €	-	25 424 €	-	-	101 695 €
Dépenses 2025	69 716 €	-	34 858	-	-	104 574 €
Dépenses 2026	37 973 €	-	37 973 €	-	-	75 946 €
Dépenses 2027	-	-	22 500 €	-	-	22 500 €
TOTAL PGE	385 547 €	-	280 192 €	-	-145 387 €	520 352 €

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des créances (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	296 470,57	442 173,23
Factures à établir locataires	235 771,41	160 720,79
Créances douteuses	0	0
Sous-total des créances locataires	532 241,98	602 894,02
État et autres collectivités	504 394,62	849 614,64
Autres débiteurs*	1 893 168,89	2 192 093,46
Dépôts de garantie versés	655,57	0,00
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	8 600,72
Charges constatées d'avance	23 549,46	4 591,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices	223 868,22	136 544,40
Sous-total des autres créances	2 645 636,76	3 191 444,35
TOTAL DES CRÉANCES	3 177 878,74	3 794 338,37

*Correspond aux distributions des SCI AHD, AHN et AHB du 4T2022 à recevoir.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions (en €)	31/12/2021	Dotation	Reprise	31/12/2022
Amortissements	-	-	-	-
Sous-total des amortissements	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	385 551,05	134 804,64	-	520 355,69
Provisions pour gros entretiens - fusion SCPI PIERRE ALTITUDE	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	385 551,05	134 804,64	-	520 355,69
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	385 551,05	134 804,64	-	520 355,69

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des dettes (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	24 464 000,00	16 464 000,00
Intérêts courus non échus	41 159,50	77 069,50
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	24 505 159,50	16 541 069,50
Locataires créditeurs	1 026,41	-
Dépôts de garantie reçus	329 755,45	326 766,75
Fournisseurs et comptes rattachés	1 026 783,87	616 285,96
ETAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS CRÉDITEURS	170 242,43	61 567,13
Autres créditeurs*	3 258 492,91	2 582 219,53
Produits constatés d'avance	22 198,00	110 506,49
Sous-total des autres dettes	4 808 499,07	3 697 345,86
TOTAL DES DETTES	29 313 658,57	20 238 415,36

*La SCPI comptabilise une dette envers les associés de 3 130 283,90 € au 31/12/2022 correspondant à la distribution du dividende du 4T 2022.

Capitaux propres :

Conformément à la résolution n°2 de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, le résultat du dernier exercice clos de 7 363 410,83 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 701 655,23 € constituait un bénéfice distribuable de 8 065 066,06 €.

5 774 304,52 € ont été distribués sous forme d'acompte de dividendes trimestriels et le solde a été affecté au compte « Report à nouveau » à hauteur de 2 290 761,54 €.

Résultat financier :

Le résultat financier se compose d'un bénéfice de 547 860,50 € correspondant aux dividendes des participations non contrôlées et des charges d'intérêts des emprunts.

Résultat exceptionnel :

Il n'y a pas de résultat exceptionnel sur l'exercice.

Engagements donnés ou reçus :

	31/12/2022
Engagements données	- €
Engagement reçus	15 000 000,00 €
Garanties données	- €
Garanties reçues	- €
Aval, cautions	- €

Mise en place d'une ligne de crédit de trésorerie réutilisable de 15 millions d'euros auprès de la SOCFIM pour une durée de 24 mois expirant le 28 octobre 2024.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

Refinancement de l'actif B&B Offenbach :

Le 4 janvier 2023, a été renouvelé le financement de l'actif Offenbach pour 3,6 millions d'euros pour une durée de 5 ans, au taux de 4,4 % l'an.

Different Hotel Group :

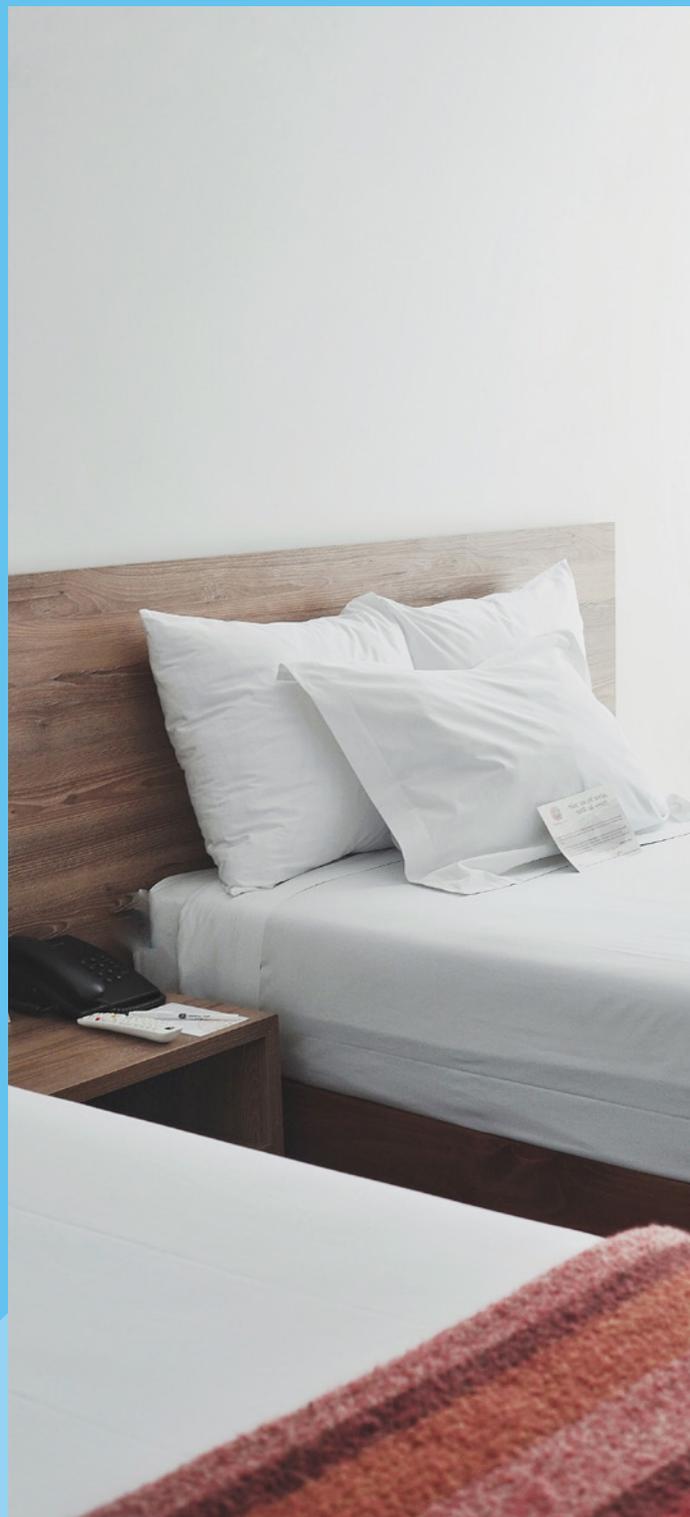
Pour rappel, le groupe Different Hotel opère Ecu Hotel, Carbon Hotel, Eburon et Eurotel. Un avenant a été signé avec le preneur le 13 février 2023 afin d'entériner les aides octroyées dans le cadre de la crise sanitaire, de limiter l'indexation du loyer à 2 % pour les deux prochaines années (contexte fortement inflationniste en Belgique, +10 % en 2022).

A noter que les franchises accordées au locataire dans le cadre du covid s'élèvent à 691 k€ en 2020 (loyer 2020 facturable initial de 1 186 k€) et à 448 k€ en 2021 (loyer 2021 facturable initial de 1 200 k€).

En contrepartie de ces aides, le preneur a signé la charte ESG de la SCPI Aream Hôtels pour chacun des quatre hôtels et s'est engagé à effectuer 270 k€ de travaux.

Contexte économique :

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



États financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2022

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31/12/2022	31/12/2021	Variations annuelles 31/12/2022 vs. 31/12/2021	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	6 289 949	6 289 249,00	
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	6 289 950	6 289 250,00		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam	15 270 000	14 930 000	340 000	2,28 %
VM Immeubles (HD) - B&B Amsterdam	10 512 211	10 510 000	2 211	0,02 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	30 813	30 813	0	0,00 %
Actif circulant	1 460 748	1 416 068	44 680	3,16 %
Autres actifs	2 464 164	1 633 027	831 138	50,90 %
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	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 215 131	-619 063	-596 068	96,29 %
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	28 522 805,95	27 900 845,00	621 960,95	2,23 %
QUOTE-PART SCPI AH =	28 522 801,42	27 900 840,56	621 960,85	2,23 %
QUOTE-PART Aream =	4,53	4,44	0,10	2,22 %
ANR / part	4,53	4,44	0,10	2,22 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ⁽¹⁾				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	8 352 840	-	8 352 840	8 345 142
Constructions	17 878 344	3 944 120	13 934 224	14 779 802
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	30 813	-	30 813	30 813
TOTAL (II)	26 261 997	3 944 120	22 317 878	23 155 757
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	595 474	-	595 474	814 018
Autres créances	2 516 031	-	2 516 031	1 961 109
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	814 364	-	814 364	546 621
Charges constatées d'avance	296	-	296	-
TOTAL (III)	3 926 165	-	3 926 165	3 321 748
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à V)	30 188 162	3 944 120	26 244 042	26 477 505
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	30 813	30 813
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	2 312 290	1 633 027

BILAN PASSIF

EN €	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	6 289 950	6 289 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	18 691 734	19 509 428
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(213 589)	(495 152)
Résultat de l'exercice	259 564	281 563
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	25 027 659	25 585 789
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	-	-
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 828	100 525
Dettes fiscales et sociales	268 424	378 208
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18 000	145 050
Autres dettes	142	-
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	879 989	267 933
TOTAL DES DETTES	1 216 383	891 716
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	26 244 042	26 477 505
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	259 563,84	281 562,73
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 216 383	891 716
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31/12/2022	31/12/2021
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	1 617 610	-	1 617 610	1 313 413
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1 617 610	-	1 617 610	1 313 413
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			-	-
Autres produits			-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			1 617 610	1 313 413
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			196 761	385 685
Impôts, taxes et versements assimilés			308 009	(115 199)
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			853 275	761 363
- charges d'exploitation à répartir			-	-
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			1	1
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			1 358 046	1 031 850
RÉSULTAT EXPLOITATION			259 564	281 563
Bénéfice attribué ou perte transférée			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré			-	-
De participations ⁽³⁾			-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾			-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			-	-
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES			-	-
RÉSULTAT FINANCIER			-	-
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			259 564	281 563

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Participation des salaires	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 617 610	1 313 413
TOTAL DES CHARGES	1 358 046	1 031 850
RESULTAT DE L'EXERCICE	259 564	281 563
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2022

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

EN €	31/12/2022	31/12/2021	Variations annuelles 31/12/2022 vs. 31/12/2021	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25480,00	25480,00	
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	25481,00	25481,00		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	11 420 000	10 560 000	860 000	8,14 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	9 430 000	9 000 000	430 000	4,78 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nürnberg	22 900 000	23 560 000	-660 000	-2,80 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	12 090 000	11 710 000	380 000	3,25 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	10 220 000	9 880 000	340 000	3,44 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	17 720 000	17 140 000	580 000	3,38 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	0	-29 175	29 175	-100,00%
Immobilisations financières	0	0	0	N/A
Actif circulant	3 202 846	4 041 336	-838 489	-20,75 %
Autres actifs	79 794	141 236	-61 443	-43,50 %
Retraitements - Actif	-78 904	-141 236	62 333	-44,13 %
Dettes bancaires	-21 448 750	-21 447 892	-858	0,00%
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 336 746	-2 146 711	809 965	-37,73 %
Retraitements - Passif	-1 488 750	-850 750	-638 000	74,99 %
ANR =	62 709 490,26	61 416 808,06	1 292 682,20	2,10 %
QUOTE-PART SCPI AH =	62 707 029,23	61 414 397,76	1 292 631,47	2,10 %
QUOTE-PART Aream =	2 461,03	2 410,30	172,07	7,14 %
ANR / part	2 461,03	2 410,30	172,07	7,14 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ⁽¹⁾				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	10 130 864	-	10 130 864	10 130 864
Constructions	74 408 282	13 966 200	60 442 081	63 392 371
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	224 245	-	224 245	745 325
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL (II)	84 763 391	13 966 200	70 797 190	74 268 560
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	1 611 138	-	1 611 138	1 261 093
Autres créances	164 463	-	164 463	265 624
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 559 881	-	1 559 881	3 031 604
Charges constatées d'avance	890	-	890	-
TOTAL (III)	3 336 372	-	3 336 372	4 558 321
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	78 904	-	78 904	141 236
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à V)	88 178 666	13 966 200	74 212 466	78 968 117
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

BILAN PASSIF

EN €	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	25 481	25 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	53 797 371	57 376 510
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(3 396 211)	(1 862 508)
Résultat de l'exercice	(621 056)	(1 533 704)
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	49 805 584	54 005 780
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	21 448 750	21 447 892
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	174 445	216 727
Dettes fiscales et sociales	1 101 946	1 234 490
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	107 396	852 721
Autres dettes	85 595	359 759
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	1 488 750	850 750
TOTAL DES DETTES	24 406 882	24 962 337
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	74 212 466	78 968 117
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(621 056,48)	(1 533 703,58)
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	14 806 882	3 612 337
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31/12/2022	31/12/2021
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	4 967 943	-	4 967 943	3 976 154
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	4 967 943	-	4 967 943	3 976 154
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			-	-
Autres produits			519	866
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			4 968 462	3 977 020
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			836 194	603 814
Impôts, taxes et versements assimilés			476 347	387 237
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			3 824 790	3 803 300
- charges d'exploitation à répartir			62 333	62 333
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			5 415	4
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			5 205 079	4 856 688
RÉSULTAT EXPLOITATION			(236 617)	(879 668)
Bénéfice attribué ou perte transférée			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré			-	-
De participations ⁽³⁾			-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾			-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			394 096	397 129
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES			394 096	397 129
RÉSULTAT FINANCIER			(394 096)	(397 129)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			(630 713)	(1 276 797)

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
Sur opérations de gestion	9 656	(255 052)
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 656	(255 052)
Sur opérations de gestion	-	1 854
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	1 854
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 656	(256 906)
Participation des salaires	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	4 978 118	3 721 967
TOTAL DES CHARGES	5 599 175	5 255 671
RESULTAT DE L'EXERCICE	(621 056)	(1 533 704)
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	9 656	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2022

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31/12/2022	31/12/2021	Variations annuelles 31/12/2022 vs. 31/12/2021	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765,00	192 765,00	
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	192766,00	192766,00		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	30 080 000	29 510 000	570 000	1,93 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	21 650 000	21 050 000	600 000	2,85 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 170 000	7 120 000	50 000	0,70 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 770 000	2 750 000	20 000	0,73 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 680 000	3 660 000	20 000	0,55 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 260 000	3 230 000	30 000	0,93 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	2 168 491	2 883 652	-715 160	-24,80 %
Autres actifs	426 080	548 262	-122 182	-22,29 %
Retraitements - Actif	-425 189	-548 262	123 072	-22,45 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-132 889	-132 889	0	0,00 %
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 789 988	-1 893 311	103 322	-5,46 %
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	42 856 504,26	42 177 452,01	679 052	1,61 %
QUOTE-PART SCPI AH =	42 856 281,94	42 177 233,21	679 048,73	1,61 %
QUOTE-PART Aream =	222,32	218,80	3,52	1,61 %
ANR / part	222,32	218,80	3,52	1,61 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ⁽¹⁾				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	17 998 961	748 904	17 250 057	16 875 946
Constructions	55 173 342	10 121 663	45 051 679	47 902 302
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL (II)	73 172 303	10 870 567	62 301 736	64 778 248
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	1 556 712	895 387	661 324	958 356
Autres créances	105 173	-	105 173	147 375
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 404 376	-	1 404 376	1 777 921
Charges constatées d'avance	890	-	890	-
TOTAL (III)	3 067 151	895 387	2 171 764	2 883 652
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	425 189	-	425 189	548 262
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à V)	76 664 643	11 765 954	64 898 690	68 210 161
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

BILAN PASSIF

EN €	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	23 902 984	23 902 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	16 187 994	19 318 509
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(3 037 531)	(931 912)
Résultat de l'exercice	(80 016)	(2 105 619)
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	36 973 430	40 183 962
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	26 132 889	26 132 889
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 248	190 831
Dettes fiscales et sociales	1 155 003	1 205 410
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 450	92 504
Autres dettes	20 740	20 740
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	374 930	383 826
TOTAL DES DETTES	27 925 260	28 026 200
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	64 898 690	68 210 161
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(80 016,49)	(2 105 619,10)
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 925 260	2 026 200
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31/12/2022	31/12/2021
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	4 265 035	-	4 265 035	3 473 721
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	4 265 035	-	4 265 035	3 473 721
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			374 111	-
Autres produits			-	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			4 639 146	3 473 722
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			511 105	439 346
Impôts, taxes et versements assimilés			259 447	71 514
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			2 850 623	2 850 623
- charges d'exploitation à répartir			123 072	119 927
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			-	1
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			4 191 940	5 052 119
RÉSULTAT EXPLOITATION			447 206	(1 578 397)
Bénéfice attribué ou perte transférée			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré			-	-
De participations ⁽³⁾			-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾			-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			527 222	527 222
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES			527 222	527 222
RÉSULTAT FINANCIER			(527 222)	(527 222)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			(80 016)	(2 105 619)

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Participation des salaires	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	4 639 146	3 473 722
TOTAL DES CHARGES	4 719 162	5 579 342
RESULTAT DE L'EXERCICE	(80 016)	(2 105 619)
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2022

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31/12/2022	31/12/2021	Variations annuelles 31/12/2022 vs. 31/12/2021	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	13 125 000	13 125 000		
Nombre de parts détenues par les autres sociétés :	40 260 001	40 260 001		
Nombre de parts composant le capital :	53 385 001	53 385 001		
VM Immeubles (HD) - Eemhof	160 520 000	156 422 000	4 098 000	2,62 %
Immobilisations en cours	-	-	0	N/A
Actif circulant	1 524 061	5 623 470	-4 099 409	-72,90 %
Autres actifs	5 044 122	4 232 839	811 284	19,17 %
Retraitements - Actif	-	-	0	N/A
Dettes bancaires	-93 223 818	-94 395 889	1 172 071	-1,24 %
Concours bancaires courants	-	-	0	N/A
Comptes courants - capital	-	-	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-	-	0	N/A
Dépôts de garantie	-	-	0	N/A
Produits constatés d'avance	-2 530 465	-2 135 697	-394 769	18,48 %
Autres passifs	-1 465 445	-4 786 845	3 321 400	-69,39 %
Retraitements - Passif	8 886 406	-	8 886 406	N/A
ANR =	78 754 861,64	64 959 878,42	13 794 983,22	21,24 %
QUOTE-PART SCPI AH =	19 362 321,62	15 970 748,12	3 391 573,50	21,24 %
QUOTE-PART Autres =	59 392 540,02	48 989 130,30	10 403 409,72	21,24 %
ANR / part	1,48	1,22	-	-

Texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire & Extraordinaire

A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- 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,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement des membres du Conseil de surveillance,

A titre extraordinaire

- Modification de la stratégie d'investissement,
- Modification de la note d'information de la SCPI afin d'y intégrer les dispositions relatives à la prise en compte des critères extra-financiers, au regard notamment de la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852),
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire & Extraordinaire

A titre ordinaire

PREMIÈRE 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 sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels 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.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 10 473 581,42 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 2 290 761,54 €
- constitue un bénéfice distribuable de 12 764 342,96 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 11 189 591,63 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 574 751,33 €

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME 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 : 229 185 258,85 €, soit 891,80 € par part,
- valeur de réalisation : 227 332 037,79 €, soit 884,59 € par part,
- valeur de reconstitution : 278 757 340,78 €, soit 1 084,70 € par part,

CINQUIÈME 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.



SIXIÈME RÉOLUTION

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.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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.

HUITIÈME RÉOLUTION

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.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement des membres du Conseil de surveillance:

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 14 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, conformément aux articles L.214-99 et R214-144 du Code monétaire et financier, décide en conséquence de nommer, en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans la limite des 14 postes à pourvoir, les quatorze candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Prénom et nom ou dénomination sociale	Nombre de voix
ANTONET Aurélien	
AUDY Frédéric	
BDR Immo I, représentée par OLLAGNIER Julien	
BOICHOT Loïc	
BTP PREVOYANCE, représentée par GALPIN Claude	
Caisse d'Épargne Normandie, représentée par CLARENNE Bénédicte	
Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France, représentée par BLONDEL Bruno	
CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par JOSS Andréa	
GAYOT Sophie	
GOSSELIN Alain	
JEZQUEL Renaud	
LEVY David	
SCI SOPARGI, représentée par CHUPIN Alice	
SELHAUSEN Christine	
SOPAGIR SAS, représentée par GIRARDEAU Eric	
TANGUY Vincent	

A titre extraordinaire

ONZIÈME RÉOLUTION

Approbation de la modification de la stratégie d'investissement :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification

- de la stratégie d'investissement afin :
 - d'élargir les actifs immobiliers pouvant être acquis par la Société à l'ensemble des actifs touristiques : hôtels, campings/hôtels de plein air, résidences de tourisme et villages de vacances ;
 - en conséquence, d'appliquer la limite des 30%
 - o aux actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
 - o sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.
- de l'article 3 de la note d'information de la manière suivante :

« Stratégie et politique d'investissement de la Société »

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans :

- des actifs immobiliers du secteur touristique tels que des hôtels, des camping/hôtels de plein air, des résidences de tourisme et des villages vacances,
- dans la limite de 30% du patrimoine,
 - o des actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
 - o sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

Les actifs précités entrant dans la limite de 30% du patrimoine de la SCPI ne constituent pas une liste limitative. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Approbation de la modification de la Note d'Information :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de la note d'information de la Société afin d'y intégrer les dispositions relatives à la prise en compte des critères extra-financiers, au regard notamment de la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852) et la classification de la Société en article 8.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de compléter la Note d'Information en ajoutant les paragraphes suivants :

Article 3 « Politique d'investissement de la SCPI » :

• **Le paragraphe** : « La SCPI Atream Hôtels s'engage [...] de cette démarche » est supprimé et remplacé par le paragraphe suivant :

« La Société s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des établissements de tourisme et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux et de gouvernance.





Elle sera classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG, et à ce titre mettra tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH (« Do No Significant Harm »).

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera classée en catégorie 1, c'est-à-dire ayant une communication centrale sur la prise en compte des critères extra-financiers.

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

● **Ajout d'un paragraphe après celui sur les Objectifs de gouvernance :**

« INDICATEUR DE REFERENCE »

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

Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la Société ».

Article 5 – Facteurs de risques :

Les paragraphes suivants sont ajoutés :

« Déclaration sur les principales incidences négatives

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

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la Société répertoriées sont les suivantes :

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

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.

[...]

- Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères ESG peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra-financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra-financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

- Risque en matière de durabilité :

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

- Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité :

Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.





Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

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

L'application des critères ESG au processus d'investissement dans le cadre de la prise en compte des risques de durabilité, peut exclure des titres de certains émetteurs pour des raisons non financières, ce qui peut impliquer de renoncer à certaines opportunités de marché disponibles pour d'autres fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité. Les informations ESG disponibles, que ces dernières proviennent de fournisseurs de données tiers ou des parties prenantes peuvent être incomplètes, inexactes, parcellaires, ou indisponibles, ce qui peut avoir un impact négatif sur un portefeuille qui s'appuie sur ces données pour évaluer l'inclusion ou l'exclusion appropriée d'un titre.

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

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

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

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

Pour être considérée comme durable au sens de la « UE Taxonomy », une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

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

- Réduire son impact sur le climat par la mise en place des objectifs liés au Décret Tertiaire ;
- Réduire ses émissions de GES ;
- Maitriser son exposition aux risques climatiques en utilisant la base de données ou des prestataires le cas échéant.

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

TREIZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent et statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Atream

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros, 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



SCPI Atream Hôtels

ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
822 706 800 RCS Paris
Visa AMF N°16-27

VOS CONTACTS :

Service Gestion des Associés
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org

Crédit Photos : unsplash

Atream

Atream



SCPI Atream Hôtels