

Atream

L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel

2023



SCPI Atream Hôtels

ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 89-91 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



Chers Associés,

Au 31 décembre 2023, la SCPI Atream Hôtels clôture son septième exercice social.

L'année 2023 se termine par un nouveau record pour l'industrie du tourisme international dont les recettes s'élèvent à 63,5 milliards d'euros soit +12 % par rapport à 2022. Elles ont pu bénéficier d'un effet prix lié à l'inflation tirant les résultats vers le haut. Les clientèles de proximité ont confirmé leur attrait pour la Destination France (+37 % pour les Belges, +28 % pour les Néerlandais par rapport à 2019).

L'année est également marquée par un retour de la clientèle Américaine, +52 % par rapport à 2019. Cependant, les clientèles asiatiques restent toujours en retrait par rapport à 2019 mais en progression par rapport à 2022*.

La France fait partie des leaders européens en matière de performances, elle a bénéficié en 2023 d'une météo clémente et de la Coupe du Monde de rugby. L'année 2024 s'annonce sous les mêmes auspices avec les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 en France. Il en va de même pour l'Allemagne avec l'EURO 2024 de football, pays où 29 % du patrimoine de la SCPI est investi.

Pour la SCPI Atream Hôtels, l'année a été marquée par la cession de l'actif de Niort permettant la distribution d'un dividende brut sur l'année de 52,99 € par part (dont 2,60 € par part de plus-value comptable), soit un taux de distribution annuel de 5,30 %.

Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Atream

*Note de conjoncture (mars 2024) – Atout France

Sommaire

La SCPI Aream Hôtels .....	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2023 .....	.06
Le marché des SCPI d'entreprise .....	.07
Le marché de l'immobilier hôtelier .....	.09
Rapport de la Société de Gestion .....	.15
Compléments d'informations .....	.35
Rapport extra-financier .....	.42
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 2023 .....	.71
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2023 .....	.83
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2023 .....	.88
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2023 .....	.93
Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2023 .....	.98
Texte des projets de Résolutions .....	.99

La SCPI Astream Hôtels

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 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 HÔTELS 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 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Astream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP - 13000011 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 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 Renaud JEZEQUEL Alain GOSSELIN SCI Sopargi, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS Sophie GAYOT Frédéric AUDY David LEVY Christine SELHAUSEN

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 2023

31.12.2023	
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €/part
Valeur de retrait	900,00 €/part
Valeur de réalisation	861,64 €/part
Valeur de reconstitution	1 049,02 €/part
Nombre d'associés	3 815
Nombre de parts souscrites	276 838
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	19 847
Capital social	221 470 400 €
Capitalisation	276 312 700 €
Parts en attente de retrait	0
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,09 %
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'actifs	19
Nombre de participations contrôlées ⁽¹⁾	3
Nombre de participations non contrôlées ⁽²⁾	1
Surface totale (en m²)	113 346 m²
Nombre total de chambres	2 169
Surface vacante (en m²)	0 m²
Durée résiduelle moyenne des baux	14,1 années
Taux d'occupation financier	98,66 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Taux de recouvrement	100,00 %
Loyers encaissés de l'année	15 925 051,05 €
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	12 335 769 €
RÉSULTAT	12 060 326,18 €
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE	257 498 parts
RÉSULTAT PAR PART ⁽³⁾	46,84 €

(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 2023	Distribution brute (€/part)	Taux de distribution ⁽⁴⁾	Distribution nette (€/part)
1 ^{er} trimestre 2023	12,00 €	4,80 %	11,31 €
2 nd trimestre 2023	12,50 €	5,00 %	11,42 €
3 ^{ème} trimestre 2023	12,51 €	5,00 %	11,43 €
4 ^{ème} trimestre 2023	15,98 €	6,39 %	14,77 €
2023	52,99 €	5,30 %	48,93 €

DONNÉES DE PERFORMANCE HISTORIQUES	2019	2020	2021	2022	2023
Distribution brute (€/part)	51,65	28,02	26,40	50,45	52,99
Distribution nette (€/part)	47,52	23,73	25,02	47,34	48,93
TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁴⁾	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %

(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'ASPIM de décembre 2021). Pour les données trimestrielles présentées, le taux de distribution est annualisé.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI s'est élevée à 5,7 milliards d'euros en 2023, soit un volume en baisse de -44,4 % par rapport à l'année 2022, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle. Les SCPI de Bureaux enregistrent la plus forte de baisse (-91,8 %) par rapport à l'année 2022 et ne représentent que 6 % de la collecte nette en 2023, tandis que les SCPI Diversifiées captent 68 % de la collecte nette de l'année, soit une augmentation de +32 % par rapport à l'année 2022. Les SCPI de santé et d'éducation, de logistique, d'habitation, et de commerce représentent respectivement 10 %, 7 %, 6 % et 3 % de la collecte nette 2023.

Coté investissement, **les SCPI ont acheté pour plus de 5,5 milliards d'euros d'actifs**, en ciblant les actifs étrangers (Europe : 45 %), puis les régions (31,4 %) et enfin l'Île-de-France (23,7 % dont 10,2 % à Paris).

En 2023, les acquisitions se sont principalement orientées vers les bureaux (38,4 %), les résidences de santé et éducation (18,2 %), et les commerces (16,2 %). L'hôtellerie, quant à elle, a représenté 8,2 % des acquisitions.

Sources : Données IEIF

COLLECTE NETTE DES SCPI	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	Variation 2022/2023
SCPI Bureaux	5 241	3 603	3 326	4 151	340	-91,8 %
SCPI Commerces	555	245	180	520	170	-67,3 %
SCPI Spécialisées	1 161	1 126	2 090	2 336	963	-58,8 %
- SCPI Santé et éducation	1 004	976	1 804	1 728	567	-67,2 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	132	91	278	586	397	-32,3 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	25	59	7	22	0	-100,0 %
SCPI Diversifiées	1 476	937	1 518	2 919	3 853	+32,0 %
SCPI Résidentiel	124	172	302	270	340	+25,9 %
SCPI Alternatifs	1	0	2	0	0	-
SCPI Aream Hôtels	113	49	9*	23	21	-8,7 %
ENSEMBLE DES SCPI	8 558	6 083	7 418	10 196	5 666	-44,4 %

*Dont 7,4 millions € liés à la fusion de la SCPI Aream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude

ACTIF GLOBAL ⁽²⁾

Au 31 décembre 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 90,08 milliards €, en hausse de 0,5 % sur un an. Les SCPI de bureaux, commerces et résidentiel ont une capitalisation (en m€) qui baisse respectivement de 7,1 %, 1,4 % et 2,3 %.

A contrario les SCPI diversifiées et spécialisées (Santé et éducation, logistique, et Hôtellerie) sortent vainqueur de cette année mouvementée avec une hausse de leur capitalisation respectivement de 22,3 % et de 16,3 %.

CAPITALISATION DES SCPI	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	Variation 2022/2023
SCPI Bureaux	40 851	43 979	50 394	55 262	51 346	-7,1%
SCPI Commerces	5 432	5 616	5 916	6 398	6 306	-1,4%
SCPI Spécialisées	4 195	5 291	7 666	10 072	11 710	+16,3%
SCPI Diversifiées	10 638	12 196	10 152	13 262	16 214	+22,3%
SCPI Résidentiel	4 252	4 321	4 375	4 612	4 504	-2,3%
SCPI Alternatifs	N/A	N/A	4	4	0	-100,0%
SCPI Aream Hôtels	62	175	223	255	276	+8,2%
ENSEMBLE DES SCPI	65 368	71 404	78 507	89 610	90 080	+0,5%

(1) Source : - ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023
Rock'n'Data - Bilan SCPI 2023

(2) Source : - ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023

PERFORMANCES ⁽¹⁾

En 2023, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,52 % contre 4,53 % en 2022, soit un léger recul de 1 bps⁽²⁾. Seules les SCPI, de bureaux, diversifiées et de santé et éducation, voient leur taux de distribution reculer (-10 bps⁽²⁾, -13 bps⁽²⁾ et -26 bps⁽²⁾ respectivement). Les SCPI spécialisées (en tourisme et en logistique), de commerces et diversifiées ont un taux

supérieur à la moyenne des SCPI (5,10 %, 5,90 %, 4,60 % et 5,50 % respectivement vs 4,52 %). Le travail des équipes d'Atream a permis à la SCPI Atream Hôtels de générer une performance historique avec un taux de distribution de 5,30 % sur l'année (en ce compris 0,26 % liés à l'arbitrage de l'actif Mercure Niort).

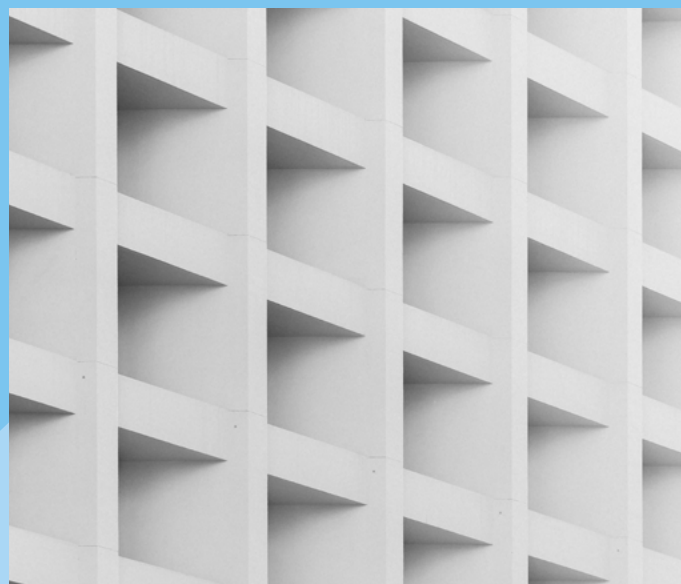
PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*			Taux de distribution		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,10 %
SCPI Commerces	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,60 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,17 %
- SCPI Santé et éducation				4,83 %	4,78 %	4,50 %
- SCPI Logistique				5,67 %	5,48 %	5,90 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir				2,85 %	5,09 %	5,10 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %
SCPI Atream Hôtels	4,60 %	4,75 %	2,37 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,34 %	4,40 %	4,18 %	4,45 %	4,53 %	4,52 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif

TAUX DE ROTATION ⁽¹⁾

Depuis 2012, le taux de rotation des parts (rachats de parts réalisés sur le marché primaire ou secondaire) observé sur le marché évolue entre 1,5 % et 2 %. L'année 2023 a été marquée par une évolution significative de ce taux. Certaines SCPI du marché atteignent des taux de rotation de l'ordre de 7,4 %. Néanmoins, malgré une augmentation des retraits au cours de cette année 2023, le marché secondaire a toujours existé. La SCPI Atream Hôtels a un taux de rotation de 0,38 % sur 2023, soit un niveau faible comparé à d'autres SCPI du marché.

Au 31 décembre 2023, un montant de 2 113,07 millions d'euros de parts sont en attente, soit un taux de 2,35 %. La SCPI Atream Hôtels n'a pas de part en attente au 31 décembre 2023. L'ensemble des demandes ont été compensées.



(1) Source : - ASPIM – Communiqué de presse du 8 février 2024 – Les fonds immobiliers grand public en 2023.

(2) Point de base.

Le marché de l'immobilier hôtelier

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

L'année a également été marquée par la poursuite de la remontée des taux directeurs par la BCE, visant à maintenir l'inflation sous contrôle. Ce contexte économique défavo-

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS EN 2023

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

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

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

- L'Espagne a été le principal marché pour l'investissement en Europe en 2023 avec 4,2 milliards d'euros de transactions, représentant un quart du volume échangé sur le continent. Cette performance (+44 % sur un an) a été permise par l'attrait auprès des investisseurs des métropoles de Madrid et Barcelone - ayant notamment vu les

cessions majeures du Mandarin Oriental (120 clés) et du SOFIA (465 clés) - ainsi que des destinations loisir des Canaries et Baléares à la suite de la crise sanitaire ;

- Avec 3,1 milliards d'euros d'investissements, la France occupe la deuxième place du classement, cumulant 18 % du volume échangé, en croissance de +26 % par rapport à 2022. Le pays a notamment pu s'appuyer sur les garanties offertes par la destination Paris (deuxième marché urbain le plus liquide après Londres) ainsi que par les sous-jacents touristiques forts du reste de son territoire. Notons les transactions importantes du Westin Paris Vendôme (428 clés) et de l'Hôtel California (172 clés pour 125 millions d'euros) respectivement achetés par Dubai Holding et Tikehau Capital ;

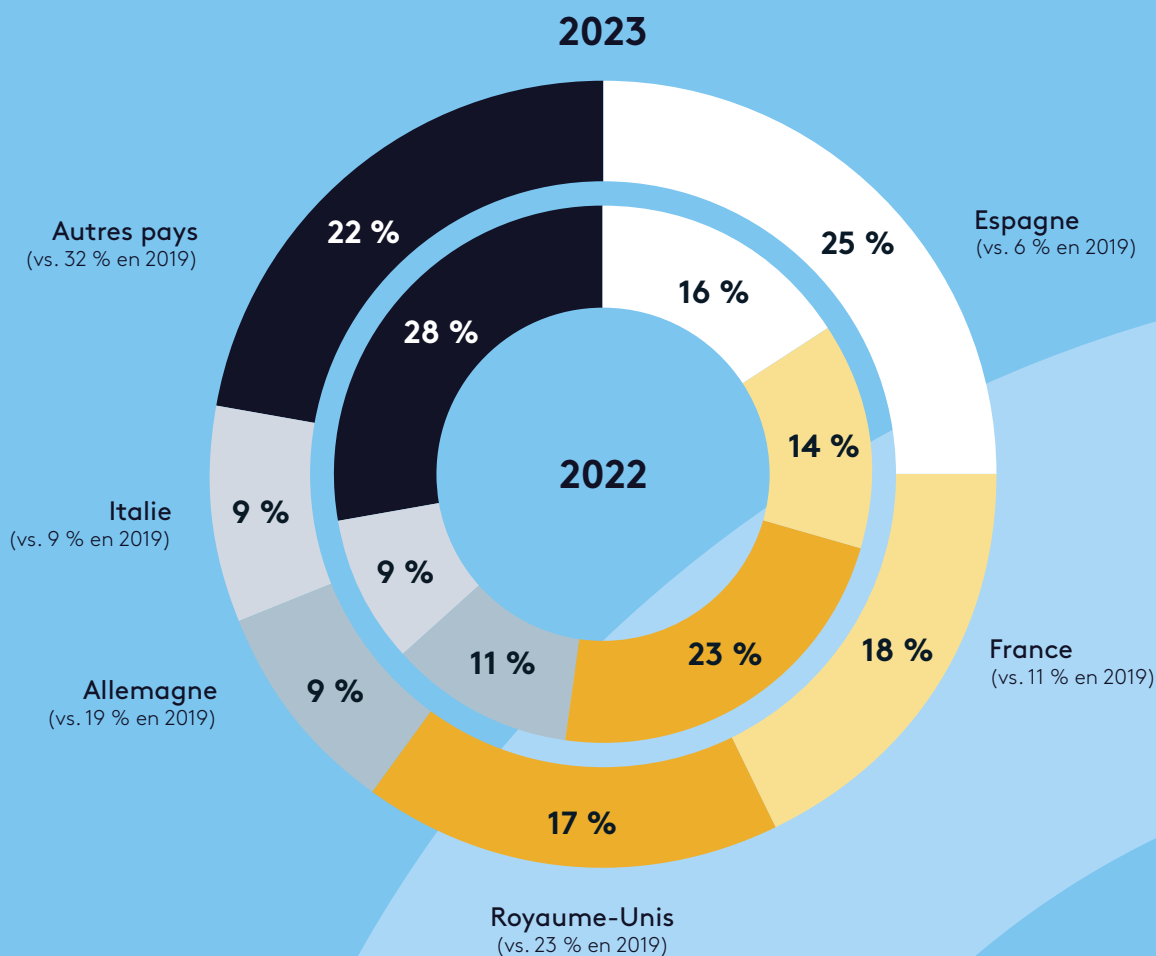


- Le Royaume-Uni représente le troisième marché le plus dynamique du continent, avec 2,8 milliards d'euros de transactions soit 17 % du volume total. Bien qu'une baisse de 31 % ait été observée entre 2022 et 2023 à l'échelle du pays, Londres maintient sa place de ville attirant le plus de capitaux avec 1,6 milliards d'euros investis. La capitale britannique a notamment vu s'échanger le portefeuille Hoxton (deux hôtels cumulant 430 clés pour 249 millions d'euros) ainsi que les actifs Covent Garden Hotel (58 clés pour 61,8 millions d'euros) et Apex Hotel London Wall (89 clés pour 62,1 millions d'euros).
- L'Allemagne, où se sont investis pour environ 1,6 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2022) soit 9 % du volume total, a pu s'appuyer sur le dynamisme de ses métropoles

ainsi que sur les changements d'habitudes de consommation touristique touchant actuellement le continent. Parmi les transactions illustrant ceci, citons l'acquisition d'un portefeuille de six actifs exploités par B&B (902 clés) par Sofidy ainsi que la cession du Center Parcs Allgäu (750 des 1 000 cottages pour 250 millions d'euros) à TwentyTwo Real Estate ;

- En 2023, l'investissement hôtelier en Italie s'est maintenu en volume (1,5 milliards d'euros) et en part (9 % du total européen) comparativement à 2022. Une des transactions majeures de l'exercice concernait le Six Senses de Rome (96 clés pour 245 millions d'euros), acquis par Gruppo Statuto.

PARTS DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS ENTRE 2022 ET 2023 (EN VOLUME DE TRANSACTIONS)



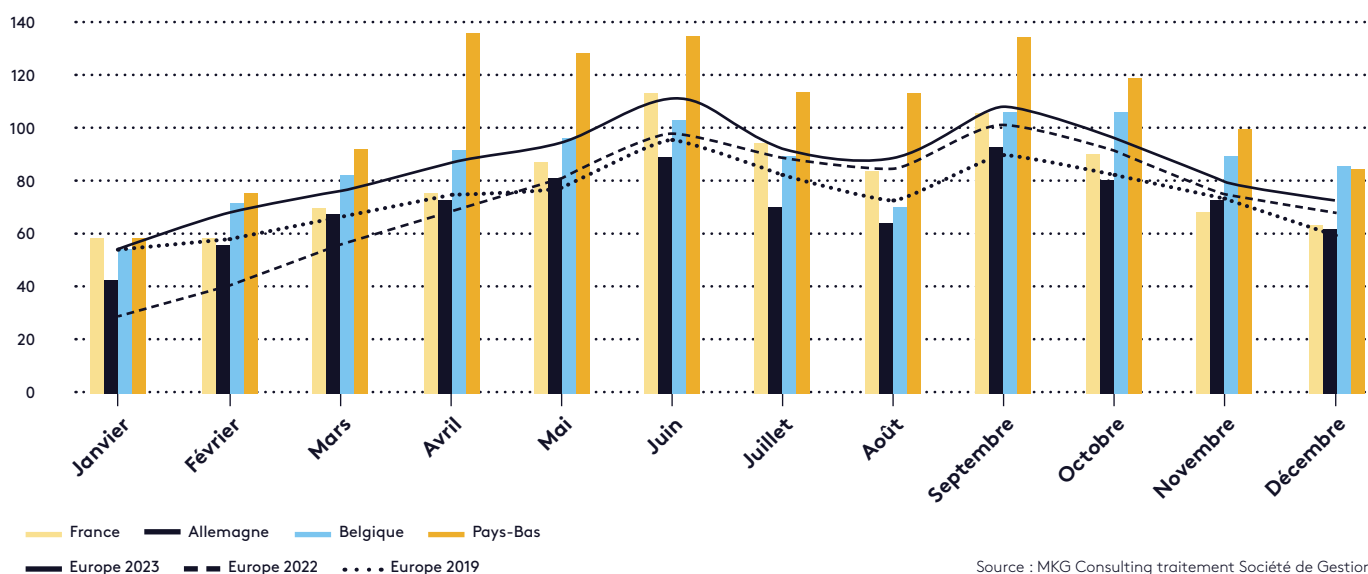
Note : en l'absence de montant précisé, les montants des transactions indiquées sont restés confidentiels.
Source des données investissement : Real Capital Analytics, HVS et Cushman & Wakefield.

PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2023

Les performances européennes de 2023 ont été supérieures à celles de 2019 et 2022 (année impactée par la covid au 1^{er} trimestre), en faisant une nouvelle année de référence. Ainsi, le RevPar moyen en Europe s'élevait à 85 € en 2023 contre respectivement 72 € et 73 € en 2022 et 2019. Ces performances ont été permises par un prix moyen fort (lié à un contexte inflationniste et de croissance de la demande

sur des périodes ciblées, à 123 € soit +10 % et +23 % par rapport à 2022 et 2019) et à une fréquentation ayant poursuivi sa reprise, en lien avec le retour plus marqué des clientèles extracontinentales et MICE (*Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions*). L'occupation moyenne annuelle demeure toutefois en retrait de -4 points par rapport à 2019 (+5 points par rapport à 2022).

EVOLUTION DES REVPAR (€HT) MENSUELS EN 2023



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le RevPar moyen trimestriel de la Belgique était de 93 € (+8 % vs. 2022 et +13 % vs. 2019), lié à une hausse de l'occupation de +1 point en comparaison à 2022 et à un prix moyen en croissance par rapport aux exercices précédents (+6 % par rapport à 2022 et +30 % par rapport à 2019). L'écart de fréquentation par rapport aux niveaux pré-crise sanitaire (2019) était de -6 points.

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

(1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs

(2) Organisation Mondiale du Tourisme

(3) Atout France : note de conjoncture mai 2023

(4) INSEE : Saison touristique d'été 2023

(5) Données Atout France : +36 % de clientèle japonaise et +20 % de clientèle chinoise par rapport à 2022

(6) Données Sport & Tourisimes reprises par Tourmag

(7) Alliance France Tourisme repris par Hospitality On.

PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2024 :

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

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

Glossaire :

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

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

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



Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2023

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

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

S'agissant des financements et refinancements :

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

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

La cession de l'actif de Niort a entraîné également le remboursement d'une partie de la dette qui y était adossée, soit un montant de 3 millions 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 52,99 € par part.

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



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

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

Au regard des disponibilités et des objectifs de collecte, la SCPI Aream Hôtels a pour but d'investir pour 60 millions d'euros à fin 2024, pour atteindre un patrimoine de 340 millions d'euros.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays ayant bénéficié d'une forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) mais également d'ouvrir ses acquisitions à de nouveaux pays d'Europe du Sud en s'organisant 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 établissements 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 2023. Le taux de distribution pourra évoluer en fonction de la collecte et des hypothèses d'investissements des futures acquisitions.



*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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

30 430 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 30 430 000 €.

	31.12.2022	31.12.2023
Souscriptions (cumul fin d'année)	255 407 400 €	276 312 700 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	256 991	276 838
Montant nominal (solde capital social)	205 592 800 €	221 470 400 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	49 814 600 €	54 842 300 €
Nombre de retraits sur l'année	1 063	10 583
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

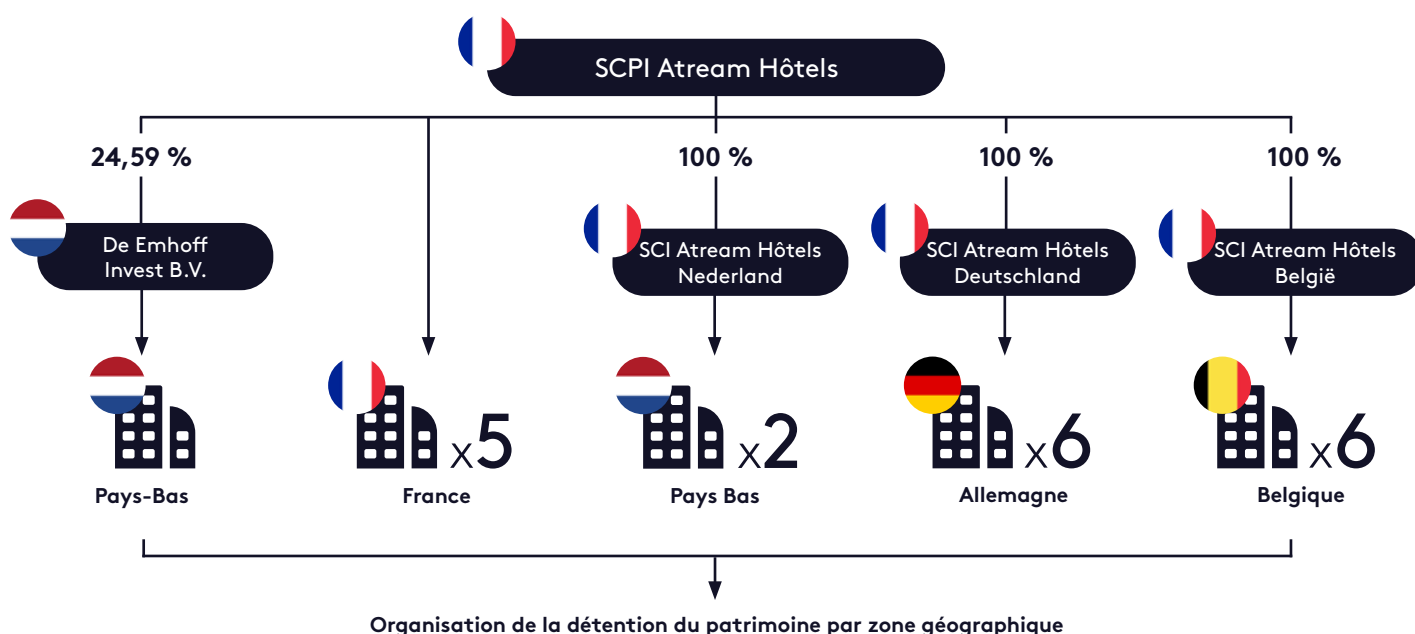
	31.12.2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	259 629	5 519	8 982	8 297	7 632	290 059
Parts compensant les retraits	2 638	1 146	2 902	3 418	3 117	13 221
Collecte nette des retraits	255 407 400 €	4 487 600 €	6 370 200 €	5 220 800 €	4 826 700 €	276 312 700 €

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

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

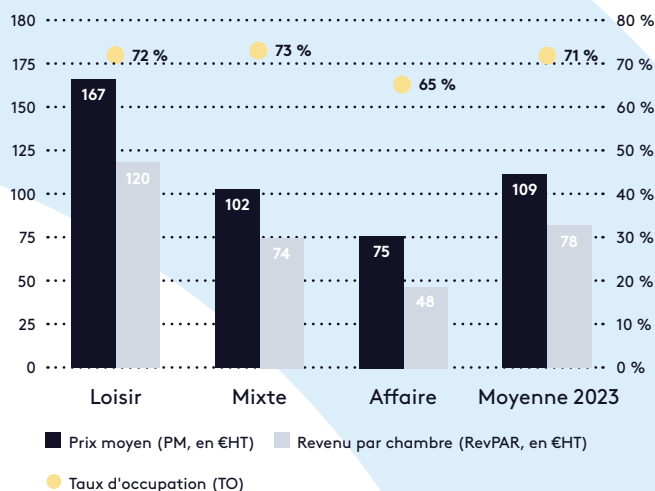
Pour rappel, le 13 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.

Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :



PERFORMANCES 2023 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Les performances hôtelières présentées ci-dessous qui sont issues d'un panel représentatif des actifs de la SCPI Atream Hôtels⁽¹⁾, sont en ligne avec la conjoncture européenne et, à périmètre constant, présentent une augmentation de +19 % de RevPar composée de +11 % de PM et +5 points d'occupation par rapport à 2022.



Le graphique ci-joint montre les performances 2023 des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels (excepté le Center Parcs de Eemhof) communiquées par le management⁽²⁾.

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.

(1) Soit 75 % du nombre d'actifs de la SCPI Atream Hôtels et 76 % du nombre de clefs du patrimoine, incluant le Mercure Niort.

(2) 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 5 actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE LOISIR

En 2023, les actifs de la SCPI Aream Hôtels présentant une clientèle majoritairement loisir ont dépassé les performances de 2022 avec un RevPar de 120 € contre 94 € en 2022 (+28 %), notamment lié au dynamisme de la clientèle

domestique et au changement des habitudes touristiques né de la crise sanitaire (déplacements plus fréquents, plus proches, au sein d'espaces naturels préservés).

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE AFFAIRE

Les performances des actifs de la SCPI Aream Hôtels disposant d'une clientèle majoritairement affaire ont été pénalisées par une fréquentation (65 %) n'ayant pas encore recouvré son niveau historique. Aussi, deux d'entre eux

situés sur des zones aéroportuaires ont pu souffrir d'une clientèle internationale encore retraits. Le RevPar moyen de ces actifs s'établit à 48 € sur l'exercice.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE MIXTE

Les établissements bénéficiant d'une clientèle mixte sont parvenus à atteindre un RevPar de 74 €, lié à un taux d'occupation dynamique de 73 % traduisant le lissage des

effets de saisonnalité sur la semaine pour ces actifs urbains bénéficiant de flux de fréquentation complémentaires.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition de l'exercice :

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

Prises de participations :

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

Arbitrages de l'exercice : Mercure de Niort

Le 20 décembre 2023, la SCPI Aream Hôtels a cédé le Mercure Niort acquis pour un montant acte en main de 6,29 millions d'euros en juillet 2017.

Durant sa période de détention, l'actif a bénéficié de travaux de repositionnement du lobby et du restaurant, financés par le preneur à bail, avant sa cession à un prix hors droits de 7,06 millions d'euros. Cet hôtel 4* est composé de 99 chambres, d'un restaurant et de nombreux aménagements (salles de réunion, espace de coworking, piscine extérieure, salle de sport et sauna, etc.).

A la date de la cession, la durée résiduelle du bail était de 8,6 années. Aussi, la plus-value comptable générée par la cession de cet hôtel est de 2,60 €/part.

A noter que la cession des murs de l'hôtel Mercure de Niort a été cédée conjointement à la cession du fonds de commerce détenu et exploité par Aream au travers de la société Porte Océane, un véhicule codétenu avec la société de gestion Galia Gestion.

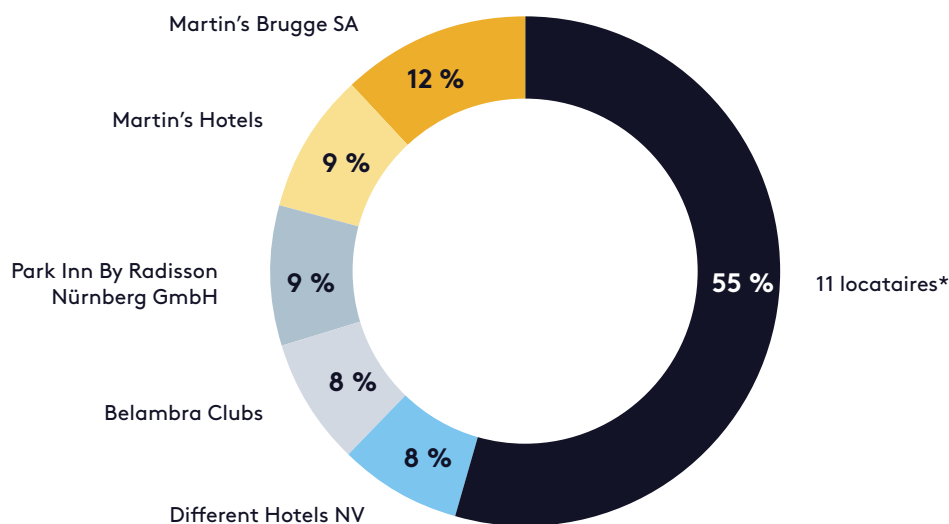


GESTION DU PATRIMOINE

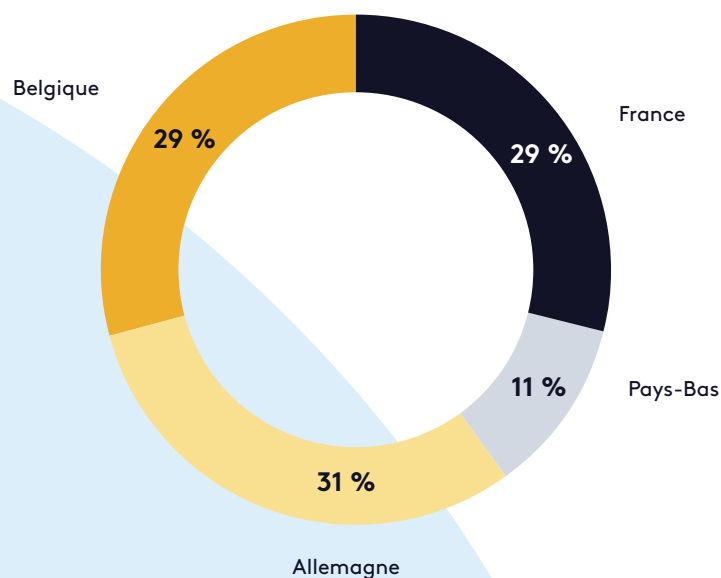
Loyers facturables :

Le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels en 2023 s'élève à 16 061 151 € HT au 31 décembre 2023.

Poids des 5 principaux locataires :



Répartition des loyers facturables 2023 par Pays :



*Au 31 décembre 2023 la SCPI Aream Hôtels compte 15 locataires. A noter qu'au cours de l'exercice 2023, l'actif de Niort a été cédé et le nombre total de locataires au cours de la période est ainsi passé de 16 à 15. Le graphique ci-dessus prend en compte 16 locataires, le loyer du 1er janvier 2023 au 20 décembre 2023 ayant été facturé au locataire du Mercure Niort.

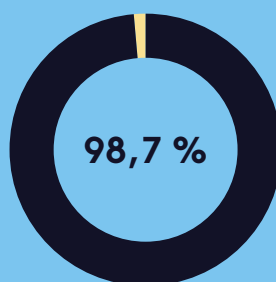
Situation locative 2023 :

Taux d'occupation physique
2023



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽¹⁾
2023



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid⁽²⁾
2023



■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives

(1) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers selon l'ancien mode de calcul qui n'intégrait pas les locaux occupés sous franchise au numérateur. Le taux d'occupation financier comprenant les indemnités compensatrices de loyer selon la mise à jour de février 2023 est de 100 % (le détail des locaux occupés sous franchises est présenté ci-dessous).

(2) Taux en date du 04 janvier 2024, post recouvrement du Nemea Levallois-Perret à terme échu et des régularisations du Park Inn by Radisson Nuremberg. Au 31 décembre 2023, le taux de recouvrement était de 98,2 %.

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



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés dont le loyer facturable est sous franchise
■ Locaux vacants

Le taux d'occupation physique de la SCPI Aream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI Aream Hôtels. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique s'élève à 100,0 %.

Pour rappel, Le calcul du taux d'occupation financier (TOF) a été revu par l'ASPIM le 1^{er} janvier 2022 et en février 2023 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 Aream Hôtels Deutschland, Aream Hôtels Nederland et Aream 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 2023, le TOF de la SCPI Aream Hôtels calculé selon la méthodologie revue par l'ASPIM en date du 1^{er} janvier 2022, s'élève à 100,0 % contre 98,7 % selon l'ancien mode de calcul (avec prises en compte des franchises). A noter que deux locataires bénéficiaient encore de franchises de loyers en 2023.

En contrepartie des mesures d'accompagnement accordées et dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels, des mesures favorables à l'environnement et la signature de chartes ESG avaient notamment été demandées. Pour un des actifs, ces demandes avaient été complétées d'un allongement de la durée ferme du bail.

Au titre du loyer quittancé 2023, la SCPI Aream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 16 061 151 € HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 100,0 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer).

Relocation, renégociations et renouvellements :

Aucun événement marquant n'est connu à ce jour.

Contentieux :

Aucun contentieux avec un locataire n'est connu à ce jour.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Plan pluriannuel d'entretien :

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros 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.

Au 31 décembre 2023, le plan de travaux des actifs détenus directement est le suivant :

En €	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Plan gros entretien	50 024 €	280 000 €	208 200 €	210 000 €	18 00 €	766 224 €

Sur l'année 2023, 52 k€ de travaux sur l'hôtel de Esterel ont été réalisés au titre de la PGE (travaux de sécurité incendie, climatisation, et ascenseurs).

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 - Offenbach :

Les travaux de remplacement du système de sécurité incendie sur l'actif d'Offenbach initiés en 2022 devraient être finalisés au cours du T2 2024. Au cours de l'exercice 2023, les dépenses liées à ce remplacement ont été de 114 340 €.

Break & Home - Porte de Choisy :

Au cours l'exercice 2023, 13 sinistres ont été déclarés auprès de la SMA BTP concernant 20 studios et liés aux travaux de réhabilitation du bâtiment. Ainsi, la prise en charge des différents dommages est incluse dans la garantie décennale du vendeur.

Different Hotels - Limbourg :

En février 2023, un avenant concluant les négociations liées à la Covid a été signé avec Different Hotels, entérinant l'engagement du locataire à réaliser des travaux d'amélioration des actifs, selon les critères ESG.

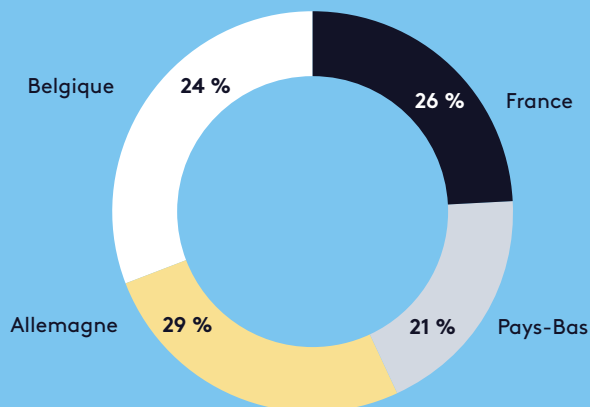


RÉPARTITION DU PATRIMOINE

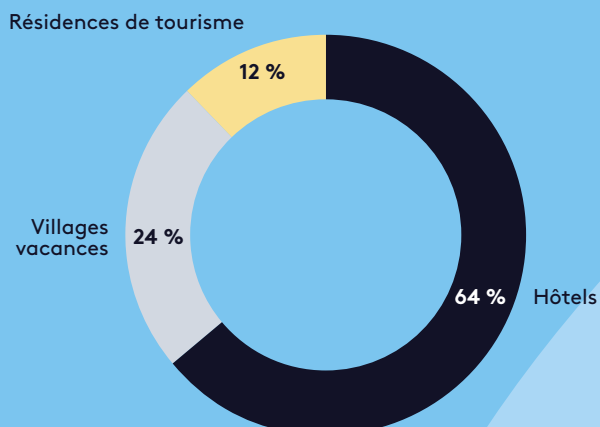
La cession de l'hôtel Mercure Niort a permis de rééquilibrer les pondérations de la Belgique et de la France (respectivement 24 %* et 26 % au 31 décembre 2023 contre 23 % et 28 % au 31 décembre 2022).

Ainsi, au 31 décembre 2023, l'Allemagne représente 29 %* du portefeuille en valeur hors droits d'acquisition, contre 28 % au 31 décembre 2022. A noter que les Pays-Bas représentent 21 % du portefeuille au 31 décembre 2023.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2023*



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS*



*Les répartitions du patrimoine géographique et par type d'actifs sont exprimées en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition et incluent la participation dans le Center Parc de DE Eemhof (Pays-Bas).



RÉPARTITION PAR GROUPE HÔTELIER SUR LOYER FACTURABLE 2023*

*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 (20,9 % au 31.12.2023 vs 21,2 % au 31.12.2022) 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 2023, 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 248 930 000 € hors droits. A noter que le Mercure Niort est exclu de la valorisation au 31 décembre 2023, sa cession étant intervenue le 20 décembre 2023.

Par rapport au 31 décembre 2022, la valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Aream Hôtels est en diminution de -2,0 % à périmètre constant. Les perspectives d'inflation long terme ont été revues à la hausse par l'expert par rapport à celles retenues au 30 septembre 2023, avec 2,0 % pour la France et 1,9 % pour l'Allemagne, la Belgique et les Pays-Bas.

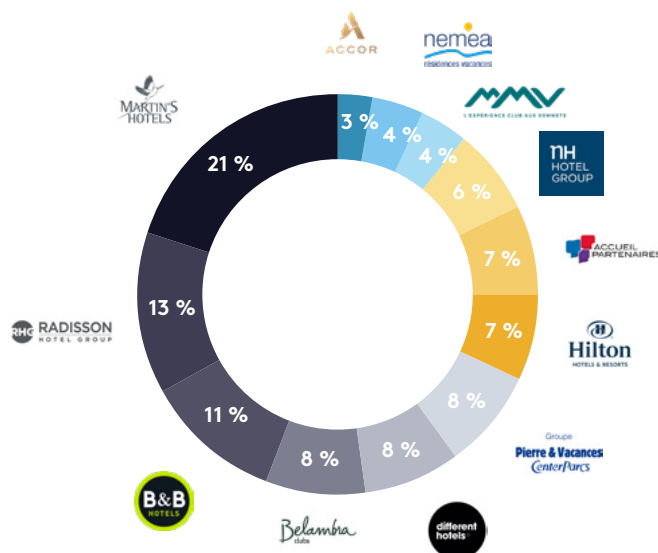
Une expertise complémentaire a été réalisée sur le patrimoine de la SCPI au 30 septembre 2023 conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers.

**Hors participation De Eemhof

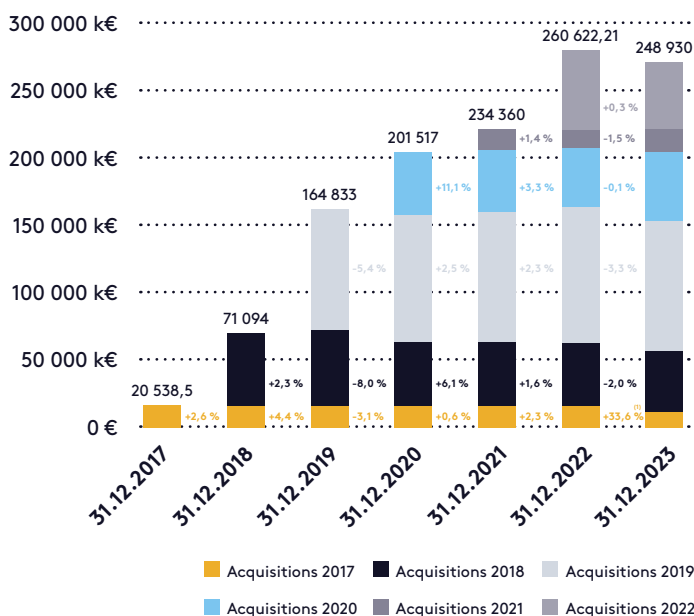
ENDETTEMENT

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



Évolution des valeurs d'expertise hors droits (HD) sur la période 2017-2023



Source : BNP Paribas Real Estate Valuation France

(1) La variation de valeur d'expertise hors droits des acquisitions 2017 est expliquée par la cession du Mercure Niort (l'un des deux actifs acquis par la SCPI Aream Hôtels en 2017). A périmètre constant (hors Mercure Niort), la variation de de valeur HD des acquisitions 2017 entre les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 est de -4,5 %.

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Type taux	Taux actuel
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam	21/04/2022	5 ans	21/04/2027	3,31 ans	4 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2020	5 ans	29/12/2025	2,00 ans	4 200 000 €	Fixe	1,14 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Styles d'Offenbach	04/01/2023	5 ans	04/01/2028	4,01 ans	3 600 000 €	Fixe	4,40 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Erlangen	11/04/2020	7 ans	11/04/2027	3,28 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	2,45 ans	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
SCPI Aream Hôtels	Caisse d'Epargne Rhône Alpes	Financement MMV Les Mélézes	08/08/2019	10 ans	05/05/2030	6,35 ans	4 764 000 €	Fixe	2,10 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement travaux Belambra	30/03/2022	5 ans	30/03/2027	3,25 ans	8 000 000 €	Fixe	3,06%
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Ligne Corporate*	28/10/2022	2 ans	28/10/2024	0,83 ans	15 000 000 €	Variable	0,50 %
TOTAL 31/12/2023						3,18 ans	72 064 000 €		

*Dette bancaire non tirée au 31.12.2023

En 2023 :

- L'emprunt de 3 M€ sur le Mercure de Niort a été remboursé à la suite de la cession de l'actif le 20 décembre 2023.
- L'emprunt sur l'actif d'Offenbach a été renouvelé pour une durée de 5 ans pour un taux de 4,40 %.
- L'emprunt sur l'actif de Nuremberg a été remboursé pour un montant de 11.75 millions d'euros, dans un contexte de taux non favorables ne permettant pas un financement relatif pour la SCPI.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 21,82 % 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 21,35 %.



VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 €)	31.12.2022	31.12.2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	238 048 798 €	243 607 851 €	5 559 053 €	2,34 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-8 863 539 €	3 569 692 €	12 433 232 €	-140,27 %
VALEUR COMPTABLE	229 185 259 €	247 177 543 €	17 992 284 €	7,85 %
VALEUR COMPTABLE PAR PART	891,80 €	892,86 €	1,06 €	0,12 %

Valeur de réalisation :

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

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2022	31.12.2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	235 899 090 €	234 633 672 €	-1 265 418 €	-0,54 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-8 567 052 €	3 901 412 €	12 468 464 €	-145,54 %
VALEUR DE RÉALISATION	227 332 038 €	238 535 084 €	11 203 046 €	4,93 %
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	884,59 €	861,64 €	-22,95 €	-2,59 %

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation de la SCPI Aream Hôtels atteint 861,64 €/part. Celle-ci est en baisse de 2,59 % par rapport au 31 décembre 2022.

Cette diminution est principalement due à la vente de l'actif de Niort, ainsi qu'à la baisse des valeurs d'expertises.

Valeur de reconstitution :

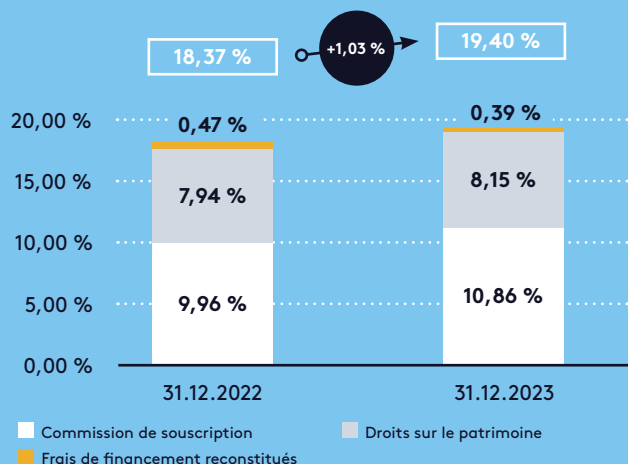
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31.12.2022	31.12.2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	227 332 038 €	238 535 084 €	11 203 046 €	4,93 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	22 231 009 €	21 790 603 €	-440 406 €	-1,98 %
Frais de mise en place des financements	1 318 560 €	1 041 877 €	-276 683 €	-20,98 %
Commission de souscription	27 875 734 €	29 040 840 €	1 165 106 €	4,18 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	278 757 341 €	290 408 404 €	11 651 063 €	4,18 %
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART	1 084,70 €	1 049,02 €	-35,68 €	-3,29 %

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 2023, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 049,02 €. Celle-ci est en baisse de -3,29 % par rapport au 31 décembre 2022. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

Décomposition des frais de reconstitution en pourcentage de la valeur des actifs immobiliers :



Prix de souscription :

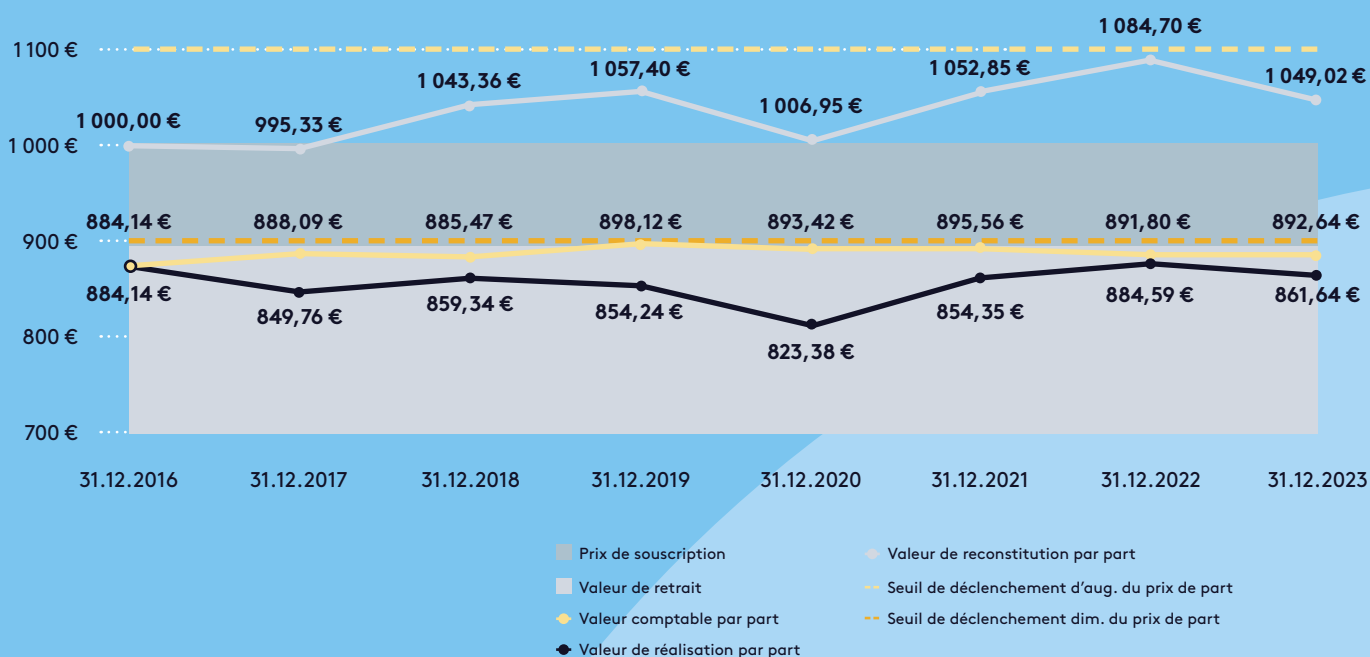
Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 800 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 200 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission 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.

A fin 2023, la proportion des frais de reconstitution sur la valeur vénale des actifs hors frais hors droits est en augmentation par rapport à 2022 (+1,03 %). Cette augmentation est principalement due à la collecte sur l'année 2023, compensée en partie par la baisse des valeurs d'expertises.

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 2023, 79 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 21 % sont des revenus financiers. 59 % sont des revenus fonciers et proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement. 21 % sont des revenus financiers et sont issus des placements de trésoreries en France et de la participation dans la BV De Eemhof.

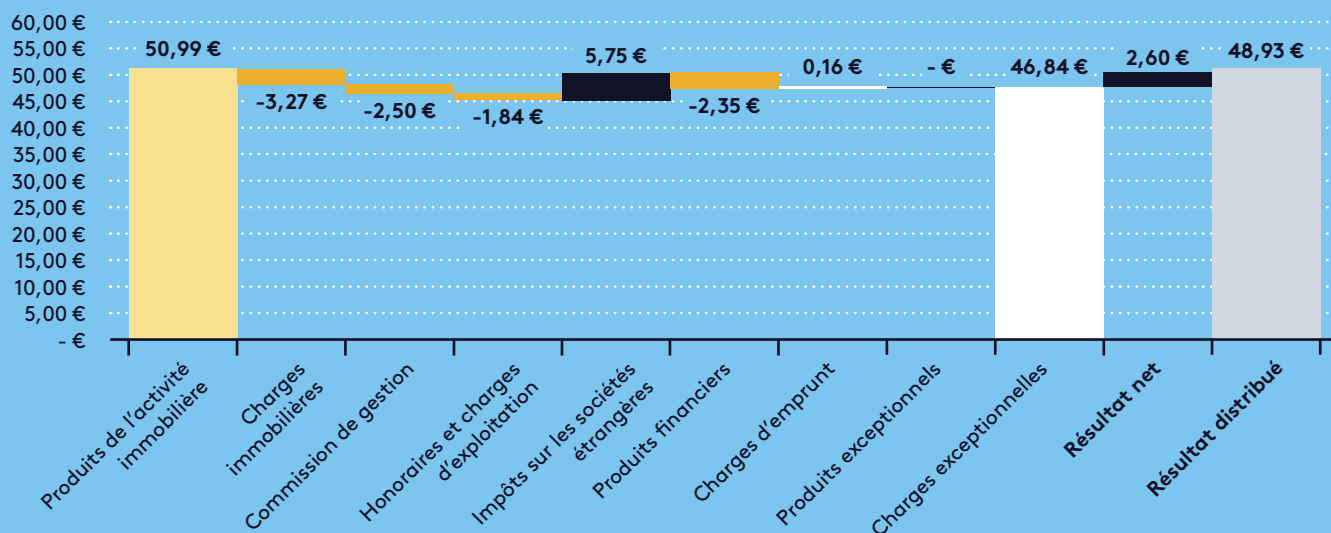
DISTRIBUTION BRUTE	2019	2020	2021	2022	2023
	52,20 €	28,06 €	26,40 €	50,45 €	52,99 €
1 ^{er} trimestre	12,20 €	8,86 €	5,37 €	11,96 €	12,00 €
2 nd trimestre	12,50 €	4,74 €	5,35 €	12,55 €	12,50 €
3 ^{ème} trimestre	14,00 €	7,23 €	6,58 €	12,49 €	12,51 €
4 ^{ème} trimestre	13,50 €	7,23 €	9,10 €	13,45 €	15,98 €
TAUX DE DISTRIBUTION	5,17 %	2,81 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %



RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :

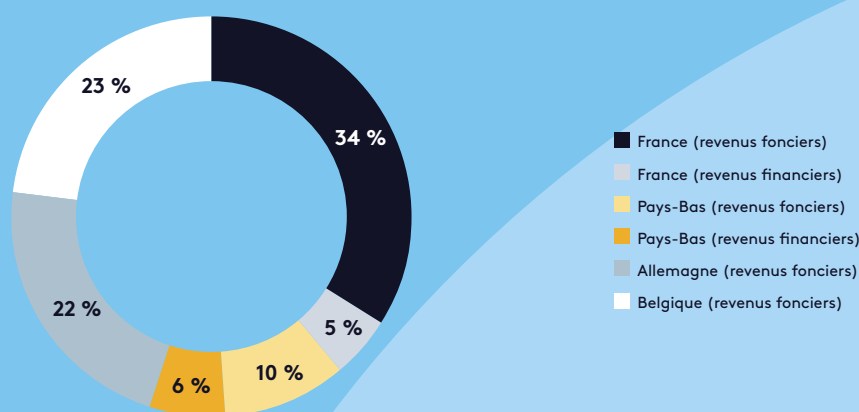
Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat 2023 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.



Le résultat 2023 atteint 46,84 € par part en jouissance moyenne sur l'année (257 498 parts) pour un résultat net distribué de 48,93 €.

Répartitions des revenus 2023 par pays:

Le graphique ci-dessous représente la répartition des revenus de l'activité de la SCPI Aream Hôtels et ses filiales par pays et par composante.



Sur l'exercice 2023, les revenus français (fonciers et financiers) représentent 39 % des revenus totaux ; les revenus belges et allemands représentent respectivement 23 % et 22 % ; enfin les produits néerlandais (fonciers et financiers) représentent 16 % des revenus de la SCPI Aream Hôtels.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	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	11,51 €	19,06 %	4,04 €	6,68 %	13,31 €	22,04 %	14,04 €	23,25 %	18,43 €	30,52 %
Produits financiers liés aux participations	43,44 €	71,97 %	21,03 €	34,83 %	23,73 €	39,31 %	36,39 €	60,27 %	32,96 €	54,60 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	5,42 €	8,97 %	1,47 €	2,43 %	0,00 €	0,00 %	- €	0,00 %	2,34 €	3,88 %
TOTAL DES REVENUS	60,37 €	100,00 %	26,53 €	100,00 %	37,04 €	100,00 %	50,42 €	100,00 %	53,73 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,07 €		0,39 €		1,17 €		1,38 €		2,50 €	
Autres frais de gestion	0,89 €		-4,91 €		-1,03 €		1,60 €		1,84 €	
Charges locatives non récupérées	1,77 €		6,20 €		3,86 €		0,34 €		0,07 €	
Sous-total/ CHARGES EXTERNES	3,73 €	6,17 %	1,68 €	6,34 %	4,00 €	10,80 %	3,31 €	6,56 %	4,41 €	8,21 %
Charges financières	1,85 €		0,81 €		1,41 €		2,19 €		2,35 €	
Amortissement net	- €		- €		0,00 €		- €		- €	
Provisions nettes	0,34 €		0,61 €		0,21 €		0,57 €		0,29 €	
Sous-total/ CHARGES INTERNES	2,19 €		1,42 €	5,35 %	1,63 €		2,76 €		2,64 €	
TOTAL DES CHARGES	5,92 €	9,81 %	3,10 €	11,70 %	5,63 €	15,19 %	6,07 €	12,05 %	7,05 €	13,12 %
RESULTAT COURANT	54,45 €	90,19 %	23,43 €	88,30 %	31,41 €	84,81 %	44,35 €	87,95 %	46,68 €	86,88 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL					1,23 €	3,32 %	- €	0,00 %	0,16 €	0,29 %
RESULTAT NET	54,45 €	90,19 %	23,43 €	88,30 %	32,64 €	88,13 %	44,35 €	87,95 %	46,84 €	87,18 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-47,69 €	-78,99 %	-23,49 €	-88,53 %	-25,60 €	-69,11 %	-47,38 €	-93,97 %	-46,36 €	-86,28 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	47,69 €	78,99 %	23,49 €	88,53 %	25,60 €	67,55 %	46,84 €	92,90 %	45,86 €	85,36 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	6,76 €	11,20 %	-0,06 €	-0,23 %	7,04 €	19,02 %	-3,03 €	-6,01 %	0,48 €	0,90 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	7,19 €	11,91 %	3,09 €	11,65 %	10,15 €	27,42 %	6,67 €	13,22 %	9,38 €	17,45 %

Le résultat net par part moyenne en jouissance sur l'exercice (257 498 parts) s'élève à 46,84 € au 31 décembre 2023 contre 44,35 € au 31 décembre 2022 soit une hausse de 5,6 %.

EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2022	31.12.2023	Variation	
Sommes non investies à la clôture	10 413 401 €	9 424 949 €	-988 453 €	
Fonds collectés	23 613 000 €	30 430 000 €	- 681 700 €	
Commission de souscription	-2 361 300 €	3 043 000 €	-8 568 000 €	
Retraits de parts	-956 700 €	-9 524 700 €	-8 568 000 €	
Cessions d'immeubles	- €	6 241 836 €	6 241 836 €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	
Acquisitions d'immeubles	-21 283 453 €	-282 069 €	21 001 383 €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31.12.2023 de 32,2 %
Dette bancaires sur acquisition	- €	-3 000 000 €	-3 000 000 €	
Compte courant associés	- €	-11 750 000 €	-11 750 000 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €	- €	
Sommes non investies à la clôture	9 424 949 €	18 497 015 €	9 072 067 €	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	69,3 %	32,2 %		

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 32,2 % des capitaux disponibles à l'investissement étaient investis ou engagés sur des projets d'investissement ou de refinancement.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

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

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	31.12.2022			31.12.2023			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	2 361 300 €	- €	2 361 300 €	3 043 000 €	- €	3 043 000 €	29 %	N/A	29 %
Commission de gestion	325 014 €	1 069 907 €	1 394 921 €	537 240 €	1 091 928 €	1 629 168 €	65 %	2 %	17 %
Commission d'acquisition ou de cession	- €	- €	- €	105 825 €	- €	105 825 €	N/A	N/A	N/A
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Rémunérations de la Société de Gestion	2 686 314 €	1 069 907 €	3 756 221 €	3 686 065 €	1 091 928 €	4 777 993 €	373 %	30 %	27 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	348 561 €	- €	348 561 €	59 091 €	- €	59 091 €	-83 %	N/A	-83 %
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	348 561 €	- €	348 561 €	59 091 €	- €	59 091 €	-83 %	N/A	-83 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	29 441 €	20 176 €	49 617 €	27 022 €	22 997 €	50 019 €	-8 %	14 %	1 %
Autres honoraires	130 245 €	92 583 €	222 828 €	177 589 €	120 973 €	298 562 €	36 %	31 %	34 %
Honoraires dépositaire	25 775 €	- €	25 775 €	96 336 €	- €	96 336 €	274 %	N/A	274 %
Honoraires expertise comptable	20 475 €	74 000 €	94 475 €	30 600 €	91 275 €	121 875 €	49 %	23 %	29 %
Honoraires d'expertise	10 235 €	18 448 €	28 683 €	16 000 €	29 698 €	45 698 €	56 %	61 %	59 %
Honoraires conseil juridique	73 760 €	135 €	73 895 €	34 654 €	- €	34 654 €	-53 %	-100 %	-53 %
Autres frais	184 300 €	-33 198 €	151 102 €	262 251 €	155 231 €	417 482 €	42 %	-568 %	176 %
Frais bancaires	28 959 €	30 780 €	59 739 €	78 485 €	16 364 €	94 849 €	171 %	-47 %	59 %
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Frais d'assemblée	56 775 €	- €	56 775 €	71 031 €	- €	71 031 €	25 %	N/A	25 %
Frais d'actes et contentieux	3 624 €	-104 999 €	-101 375 €	39 775 €	10 800 €	50 575 €	998 %	-110 %	-150 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	35 517 €	- €	35 517 €	15 000 €	- €	15 000 €	-58 %	N/A	-58 %
Divers	59 426 €	41 021 €	100 447 €	57 959 €	128 067 €	186 027 €	-2 %	212 %	85 %
Frais généraux	343 987 €	79 561 €	423 548 €	466 862 €	299 201 €	766 063 €	70 %	-523 %	81 %
TOTAL DES FRAIS	3 378 861 €	1 149 468 €	4 528 330 €	4 212 017 €	1 391 129 €	5 603 146 €	25 %	21 %	24 %

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

trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Aream Hôtels à la clôture de l'exercice.

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	-					3	-					4
Montant total des factures concernées - €/HT	-	9 900	-	-	125	10 025	-	170 889,35	-	24 198,99	-	195 088
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice - €/HT	-	0,20 %	-	-	0,00 %	0,20 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice - €/HT							-	3,62 %	-	0,51 %	-	4,13 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	NÉANT											
Montant total des factures exclues	NÉANT											
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU LÉGAL - ARTICLE L441-1 DU CODE DU COMMERCE)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce						Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce					

Les factures émises non réglées au 31.12.2023 correspondent aux loyers du 4^{ème} trimestre 2023 du Néméa Levallois quittancé à terme échu, et à la refacturation de la TF 2023 du Néméa.



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 m²	113 346 m²	113 346 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	243 913 841 €	243 913 841 €
Valeurs estimées du patrimoine	248 926 433 €	248 926 433 €

*Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

Financements mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	21 464 000 €	35 600 000 €	57 064 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Pour information, seules les lignes de crédit tirées au 31 décembre 2023 sont indiquées dans ce tableau. La ligne corporate de 15 millions d'euros mise en place en 2022 avec la banque SOCFIM 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 :	12 262 864 €	4 130 522 €	16 393 387 €
Loyers	4 744 786 €	11 219 545 €	15 964 331 €
Produits des participations contrôlées	7 609 360 €	0 €	7 609 360 €
Charges non récupérables	-17 590 €	-471 454 €	-489 044 €
Reprise de travaux non récupérables et gros entretien	67 796 €	0 €	67 796 €
Travaux non récupérables et dotation aux provisions pour gros entretiens	-141 488 €	0 €	-141 488 €
Dotations et reprises des amortissements	-	-7 512 956 €	-7 512 956 €
Impact des douteux	-	895 387 €	895 387 €
Composants du résultat d'exploitation :	-1 118 039 €	-3 544 922 €	-4 662 961 €
Commission de gestion de la SGP	-643 065 €	-1 091 928 €	-1 734 993 €
Autres charges d'exploitation	-3 517 974 €	-1 254 827 €	-4 772 801 €
Autres produits d'exploitation	3 043 000 €	-1 198 167 €	1 844 833 €
Composants du résultat financier :	875 180 €	-1 017 151 €	-141 971 €
Intérêts des emprunts	-605 066 €	-999 372 €	-1 604 439 €
Autres charges financières	-	-50 889 €	-50 889 €
Produits financiers	1 480 247 €	33 110 €	1 513 357 €
Composant du résultat exceptionnel :	40 321 €	92 €	40 413 €
Résultat exceptionnel	40 321 €	92 €	40 413 €

Complements 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 2023 :

EN €/PART	Global France + Allemagne	France seule	Revenus de source Allemande	Revenus de source Néerlandaise	Revenus de source Belge
Revenus bruts	40,12	21,19	18,93	6,93	17,66
Frais et charges	-8,52	-3,86	-4,66	-2,5	-4,28
Intérêts des emprunts	-4,47	-2,32	-2,15	0	-2,61
REVENU NET	27,13	15,01	12,12	4,43	10,77

Personnes physiques

Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2023, 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 2023, 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).

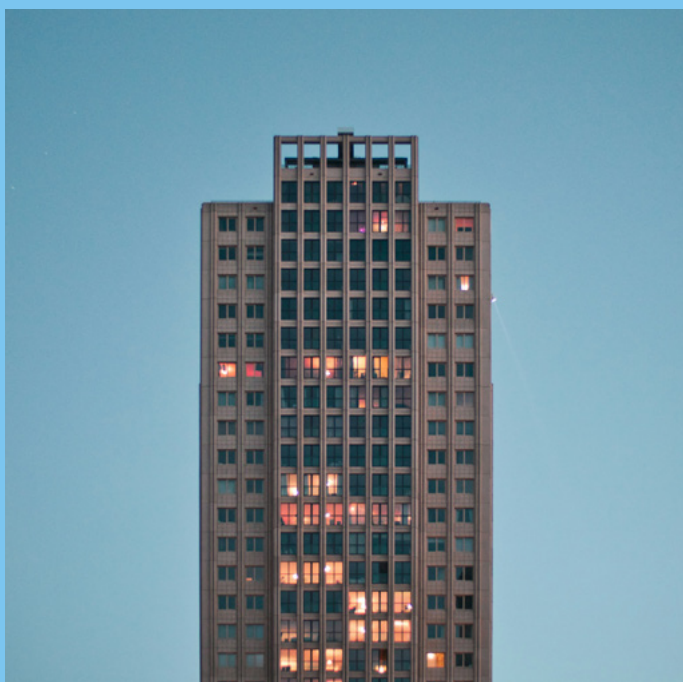
Par ailleurs, conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, d'une part, et la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, d'autre part, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge sont exonérés d'impôt en France. En théorie, ces revenus doivent 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 2023, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 5 131 941 €, soit 19,93 €/part.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2023 et d'impôt sur la fortune immobilière 2023 a été adressé à chacun des associés.

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



VALEUR IFI

(EN €)	01/01/2024
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI – Résident	786,26 €
Valeur IFI - Non-résident	208,04 €

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 2023 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. Celle-ci s'applique à l'ensemble des collaborateurs.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 49,08 bénéficiaires à temps plein) s'est élevé à 5 684 433,08 euros (dont 5 298 233,08 euros de part fixe et 386 200,00 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 du secteur hôtelier,
- dans la limite de 30% du patrimoine :
- Des actifs immobiliers à usage d'hébergement touristique (Hôtellerie de plein air, Résidences de tourisme et d'affaires, Villages de vacances) et de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et ;
- 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. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur hôtelier et des résidences gérées.

- **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 mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts ;**

- **Risque en matière de durabilité ;**

- **Risques liés à la prise 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 d'ATREAM est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. ATREAM a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

DISPOSITIF DE 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). Un nouveau RCCI a rejoint Atream le 3 juillet 2023.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- Du respect de l'intérêt des porteurs ;
- De l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires 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 périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

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

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

Conflits d'intérêts :

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

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 quatorze 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.

Lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023, les mandats des 14 membres du Conseil de Surveillance sont arrivés à terme. Les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix et élus 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 sont les suivants :

- CAISSE D'EPARGNE ET PRÉVOYANCE HAUTS DE FRANCE, représentée par Bruno BLONDEL
- CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE NORMANDIE, représentée par Mme Bénédicte CLARENNE
- BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER
- Renaud JEZEQUEL
- Alain GOSSELIN
- SCI SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY
- BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN
- CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par Andréa JOSS
- Sophie GAYOT
- Frédéric AUDY
- David LEVY
- Christine SELHAUSEN

Lors du Conseil de Surveillance du 5 décembre 2023, la société Cepral Participations, représentée par Madame Andréa Joss a été élue Présidente 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.

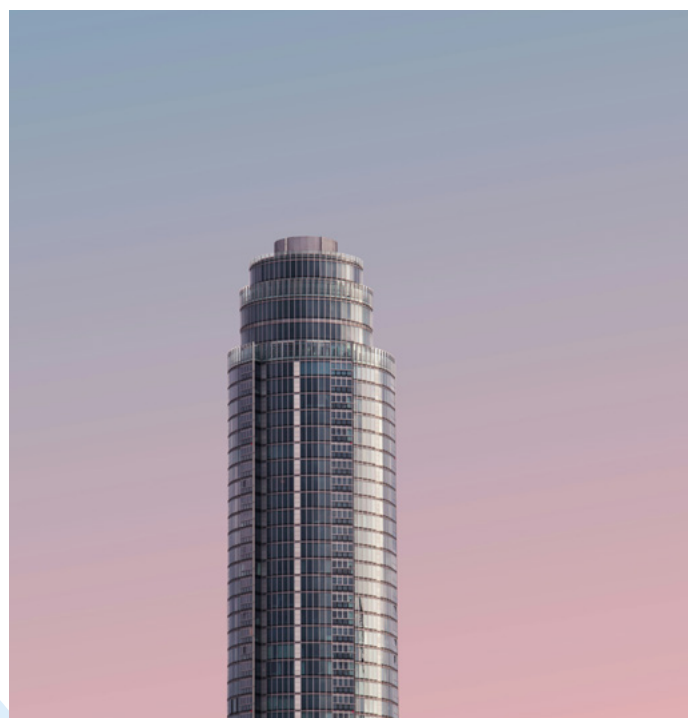
Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles ATREAM pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, ATREAM n'identifie pas de 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), Aream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de 50 collaborateurs, Aream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Aream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

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

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

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

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

Déclaration à propos des principales incidences négatives (PAI) :

- ✦ Aream reporte sur les principales incidences négatives de ses fonds sous gestion conformément (PAI : Principal Adverse Impacts). Les PAI pour l'immobilier comprennent 2 indicateurs obligatoires :
 - Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
 - Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique.
- ✦ Les optionnels (dont un obligatoire) :
 - Intensité de consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus ;
 - Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3) ;
 - Production de déchets d'exploitation ;
 - Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes ;
 - Artificialisation des sols.

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

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



Une analyse ESG de chaque investissement est systématiquement menée et permet de définir une notation interne. Elle doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

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

✎ Des critères Environnementaux :

- Performance énergétique ;
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets ;
- Economie circulaire ;
- Biodiversité.

✎ Des critères Sociaux :

- Diversité et Transparence ;
- Santé et confort des occupants ;
- Mobilité ;
- Formation et accompagnement.

✎ Des critères de Gouvernance

- Résilience au changement climatique et à la biodiversité ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- Sensibilisation des occupants ;
- Labels et certifications.

La labellisation ISR immobilier de la SCPI Aream Hôtels a démarré au début de l'année 2021 pour aboutir à une labellisation en novembre 2021. Quatre autres fonds gérés par Aream ont été audités et ont obtenus le Label ISR Immobilier courant 2023.

STRATÉGIE ISR

Le label ISR valide la démarche d'Investissement Socialement 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.

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 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 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.

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.

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.

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'Aream accompagnées par le cabinet de conseil ETHIKET. Cette grille comprend 50 critères quantifiables et/ou observables, 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 Aream 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 Aream Hôtels est donc établie à 59/100 contre 34/100. Le motif de cette réévaluation est la prise en compte de nouveaux Benchmarks mieux documentés et plus adaptés à la typologie des actifs constitutifs de la SCPI.



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

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

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels est suivi et mise à jour annuellement par les équipes d'Atream 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 Atream Hôtels.

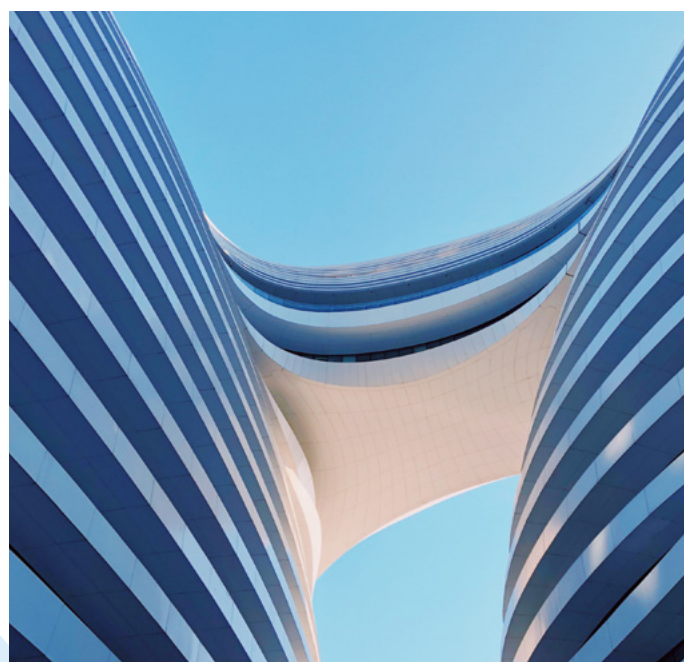
A partir de cette méthodologie, la note ISR de la SCPI Atream Hôtels pour l'année 2023 est de 41/100 contre une note de 33/100 en 2022, soit une progression de 8 points par rapport à 2022 et de 25 points par rapport à la notation initiale.

Ce troisième rapport extra-financier marque ainsi la clôture du premier cycle de labellisation ISR de la SCPI Atream Hôtels. Le prochain audit viendra attester de cette fin de cycle et lancera le cycle suivant. Cet audit sera l'occasion de revoir la méthodologie afin de gagner en exigence et de conserver une transparence accrue.

PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels se compose de 19 actifs dont 5 actifs détenus en direct et localisés en France et 14 actifs détenus indirectement au travers des SCIA Atream Hôtels Deutschland (pour les actifs situés en Allemagne), Atream Hôtels Nederland (pour les actifs situés aux Pays-Bas) et Atream Hôtels België (pour les actifs situés en Belgique). La SCPI Atream 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 Atream Hôtels et est donc inclus dans ce présent rapport.

A date, la politique d'investissement et de gestion de la SCPI Atream 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

	INDICATEURS	DONNÉES N	DONNÉES N-1	COMPARABLES
01.	Consommation énergétique surfacique annuelle comparable à N-1	195 kWhEF/m²/an consommation pondérée en valeur HD des actifs dont 2% de données estimées	151 kWhEF/m²/an consommation pondérée en valeur HD des actifs	Moyenne Deepki 2023 Hôtellerie : 211 kWhEF/m²/an
01.bis	Consommation énergétique surfacique annuelle comparable à N-1	193 kWhEF/m²/an sur la base de 98% de données réelles	Non disponible	Moyenne Deepki 2023 Hôtellerie : 211 kWhEF/m²/an
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	38 kgCO2eq/m²	21 kgCO2eq/m²	Moyenne Deepki 2023 Hôtellerie : 39,2 kgCO2/m²/an
03.	% du patrimoine ayant une labellisation environnementale spécifique (BREEAM, Clef Verte, ISO...)	38 %*	33 %*	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 29 %
04.	Alternatives à l'autosolisme (moyenne par actif sur le portefeuille)	1,8	2 (1,8 arrondi à 2)	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 1,7
05.	% d'actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air	18 %	24 %	Moyenne à l'échelle de 28 actifs hôteliers sous gestion : 7%
06.	% d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap	42 %	43 %	Tendance observée en interne : Actifs majoritairement accessibles PMR
07.	% d'actifs ayant eu un Comité Vert dans l'année Indicateur de surperformance	100 % dont 1 actif ayant eu deux Comités Verts	90 %	Tendance observée en interne, sur les fonds labellisés ISR : 100 %
08.	% de baux avec une annexe ou une clause environnementale	79 %	62 %	Tendance observée en interne, sur les fonds labellisés ISR : > 50 %

*Pondéré en nombre d'actifs.

Précisions méthodologiques :

- Les données de ces 8 indicateurs sont pondérées en valeur HD des actifs du portefeuille ;
- L'actif Mercure Niort ayant été en portefeuille la majeure partie de l'année et cédé en décembre 2023, nous l'avons considéré dans ce reporting extra-financier ;
- Les indicateurs soulignés correspondent aux indicateurs de surperformance, conformément aux exigences du référentiel du label ISR. Ces indicateurs présentent des performances plus élevées que les comparables étudiés.

Evolution année N en comparaison avec N-1 :

Les évolutions des 8 indicateurs relevées en N, en comparaison avec N-1 résultent majoritairement des faits suivants :

- Une meilleure connaissance des données énergétiques et en eau via un déploiement de l'outil Deepki et un suivi hebdomadaire avec les équipes impliquées ;
- Une quasi-totalité de données réelles et non estimées (cf. tableau) ;
- Un dialogue continue et régulier avec les locataires exploitants, notamment via la tenue de Comités Verts ;
- La visite des actifs de la SCPI Aream Hôtels par l'équipe ESG (au 31.12.2023 : 9/20 visites réalisées) ;
- L'embauche d'une Analyste ESG dont la moitié de son temps de travail est dédié à l'ESG de la SCPI Aream Hôtels.

Focus consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWhEF/m²/an) (1) :

Les données de consommations énergétiques de chaque actif ont été collectées entre janvier 2023 et décembre 2023 sur la base des informations transmises par les locataires. La totalité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels ont transmis leurs consommations énergétiques.

Les données quant aux consommations énergétiques concernent l'ensemble du portefeuille, sur l'année 2022 et sont exprimées en Energie Finale (EF).

Ces données sont réelles sur l'ensemble du périmètre mis à part sur deux actifs en raison d'un changement d'enseigne et en raison de données de consommations électriques potentiellement incohérentes. Sur ces deux actifs, les données ont été estimées respectivement sur 6 mois et 1 mois à partir des données historiques de ces actifs.

Les données de consommations énergétiques sont disponibles sur l'outil Deepki. L'outil, mis en place depuis juin 2022 permet de collecter la donnée mais également de rationaliser les variations de consommations énergétiques de chacun des actifs. Un travail de fiabilisation de la donnée est conduit afin d'en garantir la pertinence.

Nous jugeons une donnée cohérente lorsque cette dernière est comparable avec les valeurs moyennes transmises par Deepki. En cas de doute, une investigation est menée auprès du locataire.

*Pondéré en valeur de l'actif (valeur d'acquisition HD).

Trois actifs en gestion au sein du portefeuille présentent une saisonnalité. Il peut notamment s'agir d'actifs de montagne étant fermés au public une partie de l'année. Afin de permettre une comparabilité avec l'ensemble de nos actifs (en kWhEF/m²/an), nous avons choisi de lisser l'ensemble des consommations sur l'année, indifféremment des pics de consommation.

Focus émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (2) :

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en 2023 sur la base des données collectées en 2022 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 2023, 52 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels (pondéré en valeur hors droits) a obtenu un label environnemental. La répartition par label est la suivante :

✎ 52 %* du patrimoine est labellisé Clef Verte ;

✎ 16 % du patrimoine est certifié ISO 14 001.

Les actifs certifiés ISO 14 001 sont également labellisés Clef Verte.

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 1,8.

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 qu'un seul actif n'a actuellement pas de solutions alternatives à l'autosolisme à proposer à proximité.

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

18 % 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 étendu sur l'ensemble du portefeuille dans un délai de deux ans.

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

42% 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 par an. 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 2023, 22 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 l'évolution du 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 2023, 79 % 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 2023

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE BRUGES	
Rang note ESG 2023 :	1
Notation ISR 2023 :	58/100 (+7 pts vs 2022)
Localisation :	Bruges, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	11,5 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Label Clef Verte
- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE GENK	
Rang note ESG 2023 :	3
Notation ISR 2023 :	48/100 (+6 pts vs 2022)
Localisation :	Genk, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	2,9 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Présence d'ustensiles et conteneurs à usage non unique dans les chambres
- Dispositif de stockage vélo intérieur et couvert

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

RÉSIDENCE TOURISME À IVRY PORTE DE CHOISY	
Rang note ESG 2023 :	5
Notation ISR 2023 :	46/100 (+3 pts vs 2022)
Localisation :	Ivry-sur-Seine, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,4 %

Bonnes pratiques

- Tenue de deux Comités Verts sur l'année
- 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 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE LOUVAIN	
Rang note ESG 2022 :	2
Notation ISR 2022 :	52/100 (+8 pts vs 2022)
Localisation :	Louvain, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,3 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Label Clef Verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

HÔTEL À SAINT-RAPHAËL	
Rang note ESG 2023 :	4
Notation ISR 2023 :	47/100 (+7 pts vs 2022)
Localisation :	Saint-Raphaël, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	2,9 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie des risques climatiques
- Label Clef Verte
- Financement d'une ruche

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée



Présentation des 5 actifs aux moins bonnes notes ESG en 2023

HÔTEL À STUTTGART	
Rang note ESG 2023 :	21
Notation ISR 2023 :	31/100 (+3 pts vs 2022)
Localisation :	Stuttgart, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	4 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Toit végétalisé

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques
- Visite de l'actif par l'équipe ESG

HÔTEL EN CENTRE-VILLE À OFFENBACH	
Rang note ESG 2023 :	19
Notation ISR 2023 :	32/100 (+14 pts vs 2022)
Localisation :	Offenbach, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	4,5 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Présence de bacs pour les déchets fermentescibles
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques
- Visite de l'actif par l'équipe ESG



HÔTEL EN CENTRE-VILLE D'ERLANGEN	
Rang note ESG 2023 :	20
Notation ISR 2023 :	32/100 (+3 pts vs 2022)
Localisation :	Erlangen, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	7 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Présence de bornes de recharge pour véhicule électrique
- Politique ESG intégrée au bail sous forme d'annexe

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

HÔTEL À LANAKEN	
Rang note ESG 2023 :	17
Notation ISR 2023 :	33/100 (+7 pts vs 2022)
Localisation :	Lanaken, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	1,3 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie des risques climatiques
- Contrôle de la qualité de l'air

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Visite de l'actif par l'équipe ESG

VILLAGE VACANCES À L'ISLE-SUR-LA-SORGUE	
Rang note ESG 2023 :	18
Notation ISR 2023 :	33/100 (+10 pts vs 2022)
Localisation :	L'Isle-sur-la-Sorgue, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,6 %

Bonnes pratiques

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

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

Présentation des 5 plus gros actifs en termes de poche en 2023

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE BRUGES	
Rang note ESG 2023 :	1
Notation ISR 2023 :	58/100 (+7 pts vs 2022)
Localisation :	Bruges, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	11,5 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie des risques climatiques
- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

VILLAGE VACANCES À L'ISLE-SUR-LA-SORGUE	
Rang note ESG 2023 :	18
Notation ISR 2023 :	33/100 (+10 pts vs 2022)
Localisation :	L'Isle-sur-la-Sorgue, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,6 %

Bonnes pratiques

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

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE LOUVAIN	
Rang note ESG 2022 :	2
Notation ISR 2022 :	52/100 (+8 pts vs 2022)
Localisation :	Louvain, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,3 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Label Clef Verte
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

HÔTEL EN CENTRE-VILLE DE NUREMBERG	
Rang note ESG 2023 :	9
Notation ISR 2023 :	41/100 (+20 pts vs 2022)
Localisation :	Nuremberg, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,9 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de 3 risques climatiques
- Présence d'ustensiles et conteneurs à usage non unique dans les chambres

Exemple d'actions envisagées pour 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- 3 aléas supplémentaires inclus dans l'analyse cartographique d'exposition aux risques climatiques

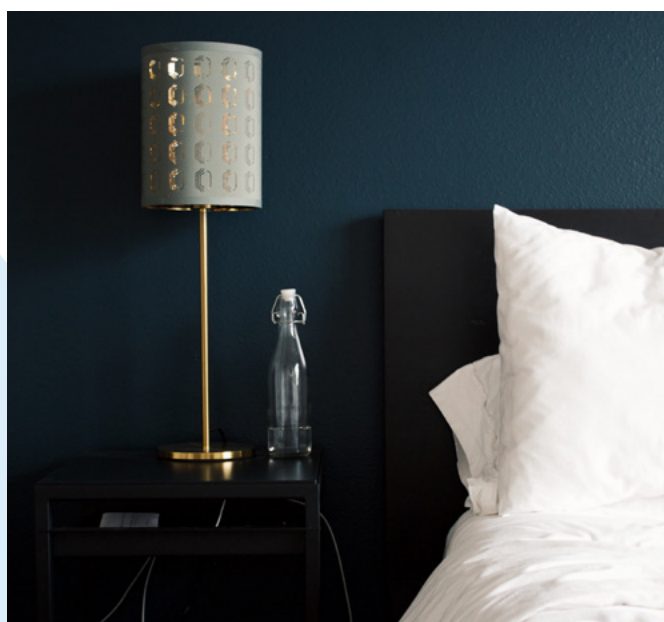
RÉSIDENTE TOURISME À IVRY PORTE DE CHOISY	
Rang note ESG 2023 :	5
Notation ISR 2023 :	46/100 (+3 pts vs 2022)
Localisation :	Ivry-sur-Seine, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2023 :	8,4 %

Bonnes pratiques

- Tenue de deux Comités Verts sur l'année
- 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 2024

- Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée



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.

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

✦ Collaborateurs

- 100 % des collaborateurs ont suivi une formation RSE et ESG ;
- 42 % des collaborateurs sont investis dans une procédure de labellisation ISR.

✦ Locataires / Occupants

- 62 % de locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques ;
- 79 % 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,...)

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.

La SCPI Atream Hôtels n'a pas défini dans sa documentation légale d'alignement minimal à la Taxonomie Européenne sur le critère. L'activité de la SCPI est cependant éligible à la Taxonomie. L'alignement des actifs de la SCPI est à ce jour de 26 % et sera revu lors du prochain exercice.

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

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : 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
<div><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : %</div> <div><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</div> <div><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</div>	<div><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</div> <div><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</div> <div><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</div> <div><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</div>
<div><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %</div>	<div><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</div>



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.

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 195 kWh/m²/an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques et fuites de fluides frigorigènes : 38 kgCO₂eq/m² ;
- Labellisation environnementale spécifique : 38 % du patrimoine labellisé ;
- Alternatives à l'autosolisme : 1,8 alternatives en moyenne par actif sur le portefeuille ;
- Qualité de l'air : 18 % 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 : 100 % d'actifs ayant eu un Comité Vert dans l'année dont 1 actif ayant eu deux Comités Verts ;
- Annexes/clauses environnementale : 79 % 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 ?

Les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser ont été évalués par un tiers indépendant sur la base d'une analyse des profils de consommation de tous les actifs gérés par Aream.

Dans le cas de la SCPI Aream Hôtels, ils représentent 26% du portefeuille pour l'année 2023. Les critères d'analyses ont été les consommations énergétiques réelles ou estimées. Les comparatifs utilisés sont les suivants :

- France Hôtellerie : 213 kWhEF/m²/an ;
- Belgique Hôtellerie : 226 kWhEF/m²/an ;
- Allemagne Hôtellerie : 184 kWhEF/m²/an ;
- Pays-Bas Hôtellerie : 242 kWhEF/m²/an.

Source : CRREM_Global_Pathways_V2.01_11-01-2023, données 2023 hôtellerie par zone géographique.

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 ?

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : "Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles" : 0 %

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : "Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique" : NC

Production de déchets d'exploitation : "Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets" : 0 %

Artificialisation des sols : "Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs" : En cours de calcul

Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) générés par des actifs immobiliers scope 1 & 2 : 5 491 138 kgCO₂e



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

Les actifs de la SCPI Aream Hôtels sont analysés annuellement par le biais d'une grille ESG intégrant les notions de principales incidences négatives. Ces données sont stockées sur la plateforme Deepki.

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 ?

La SCPI Aream Hôtels prend en considération les principales incidences négatives (PAI ; Principe 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 PAI sont prises en considérations par le biais des mesures 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.



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.

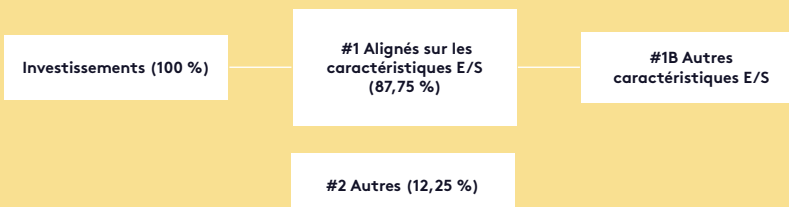
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
-	-	-	-



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.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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

Aucun investissement réalisé en 2023.



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

N/A



Le 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 taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

☐ Oui

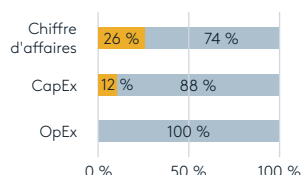
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



- Investissements alignés la taxinomie : gaz fossile
- Investissements alignés la taxinomie : nucléaire
- Investissements alignés la taxinomie : (hors gaz et nucléaire)
- Autres investissements

2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



- Investissements alignés la taxinomie : gaz fossile
- Investissements alignés la taxinomie : nucléaire
- Investissements alignés la taxinomie : (hors gaz et nucléaire)
- Autres investissements

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

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.

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 ?

L'année 2023 constitue l'année de référence pour cette donnée.



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 ?

Les mesures/actions déployées ont notamment été les suivantes :

- Signature chartes et avenants ;
- Mobilisation des assets managers ;
- Embauche d'une analyste ESG ;
- Suivi par le biais de la labellisation ISR ;
- Suivi par le property manager ;
- Réalisation de comités verts ;
- Déploiement de l'outil Deepki ;
- Suivi hebdomadaire avec les équipes impliquées ;
- Cartographie des risques climatiques ;
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages ;
- Labellisation d'actif (Clef Verte)...



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

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

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

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

N/A

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

N/A

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

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 2023 de la SCPI Atream 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 Atream Hôtels a enregistré une collecte nette de 20 905 300 € sur l'année 2023, correspondant à 19 847 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

Le 20 décembre 2023, la SCPI Atream Hôtels a cédé pour 7,1 millions d'euros hors droits les murs de l'hôtel Mercure Niort Marais Poitevin, permettant de générer une plus-value de 692k€. Initialement acquis en juillet 2017, cet actif dispose de 99 chambres et présentait au 31 décembre 2023 une durée résiduelle de bail ferme de 8,5 ans.

Au 31 décembre 2023, la SCPI Atream Hôtels détient donc cinq actifs directement (actifs situés en France) et 14 actifs indirectement au travers des SCI listées ci-après :

- Atream Hôtels Deutschland, détenant les actifs situés en Allemagne ;
- Atream Hôtels Nederland, détenant les actifs situés aux Pays-Bas ;
- Atream Hôtels België, détenant les actifs situés en Belgique.

Aussi, pour rappel, depuis 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.

Au 31 décembre 2023, le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement au titre de l'exercice s'élève à 15 925 051 € HT, correspondant à un taux de recouvrement sur l'année de 98,3 % 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 2024.

Au 31 décembre 2023, le TOF de la SCPI Atream Hôtels s'élève à 99 %, tenant compte des reliquats de franchises dont ont bénéficié deux locataires sur l'exercice au titre de la crise sanitaire :

- Le groupe Martin's Hotels, pour l'actif situé à Bruges, pour un montant de 175k€ en 2023, correspondant à une réduction mensuelle de loyer de 15k€ ;
- Le groupe B&B Hotels Germany pour l'actif situé à Stuttgart. Conformément à l'avenant signé en 2020, le locataire a bénéficié d'une franchise correspondant au mois de janvier 2023, soit 41k€.

Notons que l'ensemble des franchises accordées durant la crise sanitaire sont désormais arrivées à leur terme.

Enfin, La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels au 31 décembre 2023, 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 et non contrôlées au prorata de leur détention » 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 287 802 856 € hors droits.

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 12.060.326 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions brutes en 2023 à hauteur de 52,99 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,30 %.

Perspectives 2024

La SCPI Aream Hôtels a pour objectif de relancer la collecte pour atteindre fin 2024 un montant brut d'environ 50 millions d'euros. Celle-ci doit permettre d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI à environ 60 millions d'euros avant effet de levier, et permettra d'atteindre un patrimoine cible de 340 millions d'euros.

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,

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

DocuSigned by:
Andréa JOSS
0353B06145A74CE...



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 2023

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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 vénables 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 vénables 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 et 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.821-55 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

Anton LISSORGUES

Associé



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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 2023

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

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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.

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

01. Commission de souscription

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 3.043.000,00 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

02. Commission de gestion

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société. Il est dû à la Société de Gestion 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 537.239,50 €, au titre de cette commission.

03. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à 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 Société ;
- 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 Société.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 105.825,00 €, au titre de cette commission.

04. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, 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 ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

05. Commission de cession de parts sociales

L'article XVIII des statuts prévoit que pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, 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. 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 présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession 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 2023.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes Annuels au 31 décembre 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

EN €	31.12.2023		31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	73 747 314	76 150 000	79 989 150	82 450 000
Terrains et constructions locatives	73 747 314	76 150 000	79 707 081	82 450 000
Immobilisations en cours	0	0	282 069	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-486 547	0	-520 356	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-486 547	0	-520 356	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	140 558 993	128 244 378	140 558 993	134 086 112
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	28 207 050	27 356 049	28 207 050	28 522 801
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	64 242 131	61 009 518	64 242 131	62 707 029
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	48 109 812	39 878 812	48 109 812	42 856 282
TOTAL I (Placements immobiliers)	213 819 760	204 394 378	220 027 787	216 536 112
Immobilisations financières	29 301 544	30 239 293	17 500 656	19 362 977
Immobilisations financières non contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	18 437 749	17 500 000	19 362 322
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	11 800 889	11 800 889	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations	656	656	656	656
TOTAL II (Immobilisations financières)	29 301 544	30 239 293	17 500 656	19 362 977
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	2 867 643	2 867 643	2 929 805	2 929 805
Locataires et comptes rattachés	300 615	300 615	532 242	532 242
Autres créances	2 567 028	2 567 028	2 397 564	2 397 564
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	29 218 195	29 218 195	17 793 252	17 793 252
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	29 218 195	29 218 195	17 793 252	17 793 252
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	32 085 838	32 085 838	20 723 057	20 723 057
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	-28 189 018	-28 189 018	-29 291 461	-29 291 461
Dettes financières	-21 716 634	-21 716 634	-24 834 915	-24 834 915
Dettes d'exploitation	-781 434	-781 434	-1 026 784	-1 026 784
Dettes diverses	-5 690 950	-5 690 950	-3 429 762	-3 429 762
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-28 189 018	-28 189 018	-29 291 461	-29 291 461
Comptes de régularisation actif et passif	159 418	4 591	225 220	1 351
Charges constatées d'avance	4 591	4 591	23 549	23 549
Produits constatés d'avance	0	0	-22 198	-22 198
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	154 827	0	223 868	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	159 418	4 591	225 220	1 351
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	247 177 543		229 185 259	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		238 535 084		227 332 038

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

EN €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2023
Capital				
Capital souscrit	205 592 800	-	15 877 600	221 470 400
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	50 136 611	-	5 027 700	55 164 311
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-28 118 904	-	-3 038 751	-31 157 655
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	1 830	1 830
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	2 290 762	-716 010	-	1 574 751
Résultat de l'exercice 2022	10 473 581	-10 473 581	-	-
Acomptes sur distribution	-11 189 592	11 189 592	-11 936 420	-11 936 420
Résultat de l'exercice 2023	-	-	12 060 326	12 060 326
TOTAL GENERAL	229 185 259	-	17 992 284	247 177 543

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

EN €	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Produits immobiliers (I)	13 129 513	11 776 578	1 352 935
Loyers	4 726 420	3 314 767	1 411 653
Charges facturées	542 655	585 972	-43 317
Produits des participations contrôlées	7 609 360	7 527 278	82 082
Reprises de provisions pour gros entretiens	67 796	0	67 796
Produits annexes	18 366	0	18 366
Reprises de provisions	0	0	0
Transferts de charges immobilières	164 916	348 561	-183 645
Charges de l'activité immobilière (II)	866 648	1 148 629	-281 981
Charges ayant leur contrepartie en produits	526 955	585 972	-59 017
Travaux de gros entretiens	0	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	131 549	11 559	119 990
Dotations aux provisions pour gros entretiens	141 488	134 805	6 683
Autres charges immobilières	66 656	416 293	-349 637
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	12 262 864	10 627 949	1 634 915
Produits d'exploitation (I)	3 043 000	2 361 300	681 700
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	3 043 000	2 361 300	681 700
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0	0
Charges d'exploitation (II)	4 161 039	3 063 528	1 097 511
Commissions de la Société de gestion	643 065	325 014	318 051
Honoraires de souscription	3 043 000	2 361 300	681 700
Diverses charges d'exploitation	474 974	377 214	97 760
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	0
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 118 039	-702 228	-415 811
Produits financiers (I)	1 480 247	1 065 873	414 373
Dividendes des participations non contrôlées	877 704	1 065 873	-188 169
Produits d'intérêts des comptes courants	50 889	0	50 889
Autres produits financiers	551 654	0	551 654
Charges financières (II)	605 066	518 013	87 054
Charges d'intérêts des emprunts	605 066	518 013	87 054
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0	0
Dépréciations sur charges financières	0	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	875 180	547 861	327 320
Produits exceptionnels (I)	40 321	0	40 321
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	40 321	0	40 321
Charges exceptionnelles (II)	0	0	0
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	40 321	0	40 321
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	12 060 326	10 473 581	1 586 745

FAITS SIGNIFICATIFS 2023

Le 20 décembre 2023, la SCPI Aream Hôtels a cédé le Mercure de Niort, hôtel acquis en juillet 2017 pour un montant acte en main de 6,29 millions d'euros. La cession de cet actif a généré une plus-value comptable de 2,60 € par part.

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 52,99 € par part.

Enfin, 30,4 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrés diminués de 9,5 millions d'euros lié à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 276,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes comptables généralement admis :

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

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

Immobilisations incorporelles :

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

Immobilisations locatives

et autres immobilisations corporelles :

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



● ● ●

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

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

- Parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou 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 vénale 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 23 juin 2022.

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 vénale 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 vénale 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 2022		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	79 707 080,54	82 450 000,00	73 747 313,81	76 150 000,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	79 707 080,54	82 450 000,00	73 747 313,81	76 150 000,00
Immobilisations en cours	282 069,15	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	282 069,15	0,00	282 069,15	0,00
Participations contrôlées	140 558 993,04	134 086 112,49	140 558 993,04	128 244 378,48
SCI AH Nederland	28 207 049,62	28 522 801,32	28 207 049,62	27 356 048,54
SCI AH Deutschland	64 242 131,00	62 707 029,23	64 242 131,00	61 009 518,36
SCI AH België	48 109 812,42	42 856 281,94	48 109 812,42	39 878 811,58
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	220 548 142,73	216 536 112,49	214 306 306,85	204 394 378,48

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	2 162 m²	64	01/10/2018	100,00 %	6 966 868 €	144 718 €
Nemea Levallois	43 rue Raspail, 92300 Levallois-Perret	Résidence de tourisme	1 708 m²	42	29/12/2020	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €
Belambra Isle-sur-La-Sorgue	Chemin de Mousquety, 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue	Village de vacances	12 390 m²	190	23/12/2020	100,00 %	21 153 400 €	57 500 €
Les Mélèzes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Résidence hôtelière	10 000 m²	142	12/08/2019	100,00 %	12 050 000 €	110 814 €
Porte de Choisy	15 à 23 avenue de Verdun 94200 Ivry sur Seine	Résidence hôtelière	3 842 m²	203	22/12/2022	100,00%	21 268 561 €	348 561 €
Sous-total détention directe			30 102 m²	641			75 609 259 €	688 027 €



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
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 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Offenbach	Kaiserleisstraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m²	131	05/01/2018	99,99%	10 578 800 €	352 148 €
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 €
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 €
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 €
SCI Aream Hôtels België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouwstraat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m²	103	14/06/2019	99,99%	23 397 000 €	98 998 €
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 €
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 €
SCI Aream Hôtels België - Eburon Hôtel Tongres	De Schiervelsstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m²	52	14/06/2019	99,99%	5 225 000 €	22 108 €
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 €
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 €
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 €
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 €
SCI Aream Hôtels Nederland - B&B Amsterdam	Pieter Liefthinxweg 10	Hôtel de tourisme	3 235 m²	93	17/06/2021	99,99%	10 260 000 €	121 675 €
Sous-total détention indirecte contrôlées			83 244 m²	1528			181 927 550 €	1 850 094 €
EEMHOF INVEST BV - Center Parcs Amsterdam Eemhof	-	Village de vacances	-	340 cottages + 50 chambres	13/12/2019	24,59 %	-	-
Sous-total détention indirecte non contrôlées								
TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTRÔLÉE			113 346 m²	2 169			257 536 809 €	2 538 121 €

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 %	186 340,85 €	1 323 652,01 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	25 481 €	99,99 %	-649 128,03 €	3 063 640,36 €
SCI Aream Hôtels België	SCI	23 902 984 €	99,99 %	31 328,56 €	3 222 057,00 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001 €	24,59 %	4 132 510,00 €	877 704,39 €

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	-	-	-	643 064,50 €	-	-
SCI Aream Hôtels Nederland	-	-	-	-	1 323 652,01 €	-
SCI Aream Hôtels Deutschland	11 800 888,77	-	-	-	3 063 640,36 €	50 888,77
SCI Aream Hôtels België	-	-	-	-	3 222 057,00 €	-
DE EEMHOF INVEST BV	-	-	-	-	877 704,39 €	-
TOTAL	11 800 888,77	-	-	643 064,50 €	8 487 053,76 €	50 888,77

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS 1/2

EN €	2022	2023
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	58 409 769	79 707 081
Travaux Pierre & Vacances Esterel	5 312	-
Travaux hall mercure Niort	-	-
Travaux Belambra	372 000	282 069
Apport Fusion SCPI PA - MMV	-	-
Acquisition Nemea Levallois Perret	-	-
Acquisition Belambra L'Isle-sur-la-Sorgue	-	-
Acquisition porte d'ivry - Break & Home	20 920 000	-
Cession Mercure Niort	-	-6 241 836
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	79 707 081	73 747 314
Immobilisations en cours au début de l'exercice	654 069	282 069
Travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Livraison travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Travaux extension Belambra l'Isle-sur-La-Sorgue	-372 000	-282 069
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	282 069	-
Participations financières au début de l'exercice	158 058 993	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	-	-
Participations financières à la fin de l'exercice	158 058 993	158 058 993

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS 2/2

EN €	2022	2023
Avances en compte courant au début de l'exercice		11 800 889
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland	-	-
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	-	11 800 889
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		11 800 889
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	238 048 143	243 607 196

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Montant provision au 31/12/2022		Dotation		Reprise		Montant provision au 31.12.2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant	Vente d'immeuble	Patrimoine existant	
Dépenses 2023	215 638 €	- €	- €	107 500 €	-108 138 €	- €
Dépenses 2024	101 695 €	- €	- €	- €	-51 671 €	50 024 €
Dépenses 2025	104 574 €	- €	- €	- €	-119 426 €	224 000 €
Dépenses 2026	75 946 €	- €	- €	- €	-48 974 €	124 920 €
Dépenses 2027	22 500 €	- €	- €	- €	-61 500 €	84 000 €
Dépenses 2028	- €	- €	3 600 €	- €	- €	3 600 €
TOTAL PGE	385 547 €	- €	3 600 €	-107 500	70 092 €	486 544 €

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des créances (en €)	31.12.2023	31.12.2022
Créances locataires	215 964,21	296 470,57
Factures à établir locataires	84 651,26	235 771,41
Créances douteuses	0	0
Sous-total des créances locataires	300 615,47	532 241,98
État et autres collectivités	570 161,31	504 394,62
Autres débiteurs*	1 996 866,33	1 893 168,89
Dépôts de garantie versés	655,57	655,57
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	4 591,13	23 549,46
Charges à répartir sur plusieurs exercices	154 827,28	223 868,22
Sous-total des autres créances	2 727 101,62	2 645 636,76
TOTAL DES CRÉANCES	3 027 717,09	3 177 878,74

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

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions (en €)	31.12.2022	Dotation	Reprise	31.12.2023
Amortissements	-	-	-	-
Sous-total des amortissements	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	520 355,69	141 488,01	175 296,44	486 547,26
Provisions pour gros entretiens - fusion SCPI PIERRE ALTITUDE	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	520 355,69	141 488,01	175 296,44	486 547,26
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	520 355,69	141 488,01	175 296,44	486 547,26

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des dettes (en €)	31.12.2023	31.12.2022
Emprunts	21 464 000,00	24 464 000,00
Intérêts courus non échus	49 461,00	41 159,50
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	21 513 461,00	24 505 159,50
Locataires créditeurs	4 641,18	1 026,41
Dépôts de garantie reçus	203 173,07	329 755,45
Fournisseurs et comptes rattachés	778 237,59	1 026 783,87
Etat et autres collectivités créditeurs	103 923,92	170 242,43
Autres créditeurs*	5 585 580,74	3 258 492,91
Produits constatés d'avance	0,00	22 198,00
Sous-total des autres dettes	6 675 556,50	4 808 499,07
TOTAL DES DETTES	28 189 017,50	29 313 658,57

*Correspond principalement à l'acompte de distribution du 4T2023

Capitaux propres :

Conformément à la résolution n°2 de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023, le résultat comptable 2022 a été entièrement distribué.

Résultat financier :

Le résultat financier se compose d'un bénéfice de 875 180,22 € correspondant aux dividendes des participations non contrôlées et des charges d'intérêts des emprunts.

Résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève à 40 321 € et correspond à des indemnités d'assurance reçu pour couvrir les sinistres sur les meubles de cuisines et salles de bain du Break & Home.

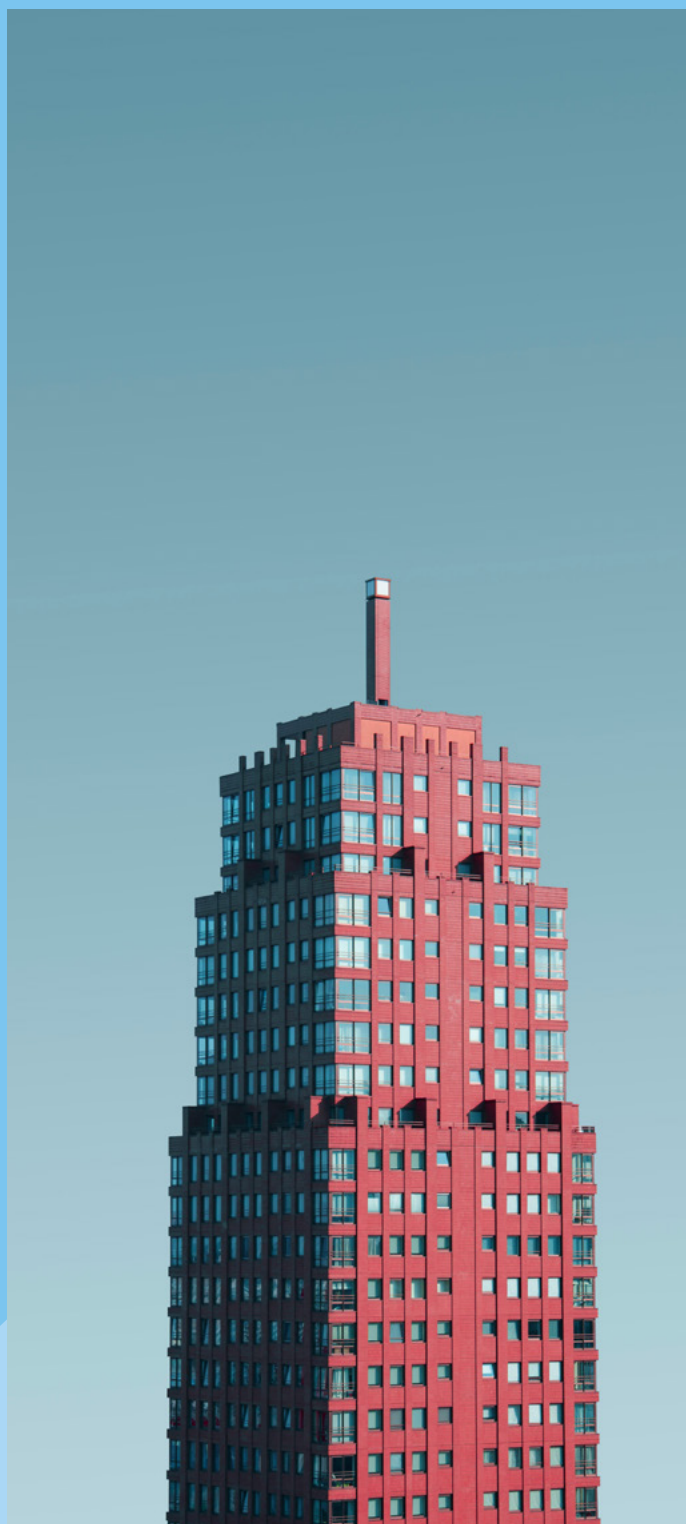
Engagements donnés ou reçus :

	31.12.2023
Engagements données	- €
Engagement reçus	15 000 000,00 €
Garanties données	- €
Garanties reçues	- €
Aval, cautions	- €

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

Par décision de la Société de Gestion en date du 20 mars 2024, le siège social de la SCPI Atream Hôtels a été transféré au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris, à effet du 28 mars 2024.



États financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2023

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31.12.2023	31.12.2022	Variations annuelles 31.12.2023 vs. 31.12.2022	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	6 289 949	6 289 949		
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	6 289 950	6 289 950		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam	14 590 000	15 270 000	-680 000	-4,45 %
VM Immeubles (HD) - B&B Amsterdam	10 080 000	10 512 211	-432 211	-4,11 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	0	30 813	-30 813	-100,00 %
Actif circulant	1 630 102	1 460 748	169 354	11,59 %
Autres actifs	2 311 582	2 464 164	-152 582	-6,19 %
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	229 201	0	229 201	N/A
Autres passifs	-1 484 832	-1 215 131	-269 701	22,20 %
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	27 356 048,54	28 522 805,95	-1 166 757,41	-4,09 %
QUOTE-PART SCPI AH =	27 356 048,54	28 522 801,42	-1 166 752,87	-4,09 %
QUOTE-PART Aream =	4,35	4,53	-0,19	-4,09 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2023			31.12.2022
	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	8 352 840
Constructions	17 878 344	4 797 688	13 080 656	13 934 224
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
TOTAL (II)	26 231 184	4 797 688	21 433 496	22 317 878
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	663 703	-	663 703	595 474
Autres créances	2 378 872	-	2 378 872	2 516 031
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	899 251	-	899 251	814 364
Charges constatées d'avance	-	-	-	296
TOTAL (III)	3 941 826	-	3 941 826	3 926 165
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à VI)	30 173 010	4 797 688	25 375 322	26 244 042
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	30 813
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	2 311 582	2 312 2902

BILAN PASSIF

EN €	31.12.2023	31.12.2022
Capital social ou individuel	6 289 950	6 289 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	17 597 283	18 691 734
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(183 226)	(213 589)
Résultat de l'exercice	186 341	259 564
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	23 890 348	25 027 659
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	58 515	49 828
Dettes fiscales et sociales	527 740	268 424
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18 000	18 000
Autres dettes	142	142
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	880 577	879 989
TOTAL DES DETTES	1 487 974	1 216 383
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	25 375 322	26 244 042
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	186 340,85	259 563,84
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 484 974	1 216 383
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31.12.2023	31.12.2022
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	1 700 748	-	1 700 748	1 617 610
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1 700 748	-	1 700 748	1 617 610
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			989	-
Autres produits			-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			1 701 737	1 617 610
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			356 125	196 761
Impôts, taxes et versements assimilés			318 767	308 009
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			853 568	853 275
- charges d'exploitation à répartir			-	-
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			-	1
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			1 528 461	1 358 046
RÉSULTAT EXPLOITATION			173 275	259 564
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⁾			12 973	-
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			12 973	-
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			12 973	-
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			186 249	259 564

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2023	31.12.2022
	12 mois	12 mois
Sur opérations de gestion	92	-
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	92	-
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	92	-
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 714 802	1 617 610
TOTAL DES CHARGES	1 528 461	1 358 046
RESULTAT DE L'EXERCICE	186 341	259 564
⁽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 €	31.12.2023	31.12.2022	Variations annuelles 31.12.2023 vs. 31.12.2022	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25 480	25 480		
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	25 481	25 481		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	11 210 000	11 420 000	-210 000	-1,84 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	9 270 000	9 430 000	-160 000	-1,70 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nürnberg	22 160 000	22 900 000	-740 000	-3,23 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	11 920 000	12 090 000	-170 000	-1,41 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	9 980 000	10 220 000	-240 000	-2,35 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	17 510 000	17 720 000	-210 000	-1,19 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	N/A
Actif circulant	3 838 643	3 202 846	635 797	19,85 %
Autres actifs	111 016	79 794	31 222	39,13 %
Retraitements - Actif	-56 852	-78 904	22 051	-27,95 %
Dettes bancaires	-9 668 100	-21 448 750	11 780 650	-54,92 %
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-11 750 000	0	-11 750 000	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-50 889	0	-50 889	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 595 052	-1 336 746	-258 306	19,32 %
Retraitements - Passif	-1 866 854	-1 488 750	-378 104	25,40 %
ANR =	61 011 912,77	62 709 490,26	-1 697 577,49	-2,71 %
QUOTE-PART SCPI AH =	61 009 518,36	62 707 029,23	-1 697 510,87	-2,71 %
QUOTE-PART Aream =	2 394,41	2 461,03	-66,62	-2,71 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2023			31.12.2022
	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	17 810 877	56 597 404	60 442 081
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	345 662	-	345 662	224 245
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)	84 884 808	17 810 877	67 073 930	70 797 190
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	2 477 951	-	2 477 951	1 611 138
Autres créances	189 477	-	189 477	164 463
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 235 328	-	1 235 328	1 559 881
Charges constatées d'avance	54 164	-	54 164	890
TOTAL (III)	3 956 919	-	3 956 919	3 336 372
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	56 852	-	56 852	78 904
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à V)	88 898 579	17 810 877	71 087 702	74 212 466
⁽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 €	31.12.2023	31.12.2022
Capital social ou individuel	25 481	25 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	50 733 610	53 797 371
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(4 017 268)	(3 396 211)
Résultat de l'exercice	(649 128)	(621 056)
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	46 092 695	49 805 584
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⁾	9 668 100	21 448 750
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	11 800 889	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	225 865	174 445
Dettes fiscales et sociales	1 236 236	1 101 946
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	107 396	107 396
Autres dettes	89 668	85 595
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	1 866 854	1 488 750
TOTAL DES DETTES	24 995 007	24 406 882
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	71 087 702	74 212 466
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(649 128,03)	(621 056,48)
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	15 395 007	14 806 882
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31.12.2023	31.12.2022
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	5 298 149	-	5 298 149	4 967 943
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	5 298 149	-	5 298 149	4 967 943
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			21 059	-
Autres produits			-	519
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			5 319 208	4 968 462
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			948 630	836 194
Impôts, taxes et versements assimilés			612 117	476 347
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			3 844 677	3 824 790
- charges d'exploitation à répartir			51 451	62 333
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			80	5 415
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			5 456 956	5 205 079
RÉSULTAT EXPLOITATION			(137 747)	(236 617)
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⁾			11 658	-
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			11 658	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			523 039	394 096
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES			523 039	394 096
RÉSULTAT FINANCIER			(511 381)	(394 096)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			(649 128)	(630 713)

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2023	31.12.2022
	12 mois	12 mois
Sur opérations de gestion	-	9 656
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	9 656
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	9 656
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	5 330 866	4 978 118
TOTAL DES CHARGES	5 979 994	5 599 175
RESULTAT DE L'EXERCICE	(649 128)	(621 056)
⁽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 2023

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31.12.2023	31.12.2022	Variations annuelles 31.12.2023 vs. 31.12.2022	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765	192 765		
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	192 766	192 766		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	28 690 000	30 080 000	-1 390 000	-4,62 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	20 600 000	21 650 000	-1 050 000	-4,85 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 120 000	7 170 000	-50 000	-0,70 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 750 000	2 770 000	-20 000	-0,72 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 660 000	3 680 000	-20 000	-0,54 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 240 000	3 260 000	-20 000	-0,61 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	1 544 416	2 168 491	-624 076	-28,78 %
Autres actifs	309 820	426 080	-116 259	-27,29 %
Retraitements - Actif	-302 117	-425 189	123 072	-28,95 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-2 889	-132 889	130 000	-97,83 %
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	-1 730 211	-1 789 988	59 777	-3,34 %
Retraitements - Passif	0	0	0	0,00 %
ANR =	39 879 018,46	42 856 504,26	-2 977 486	-6,95 %
QUOTE-PART SCPI AH =	39 878 811,58	42 856 281,94	-2 977 470,35	-6,95 %
QUOTE-PART Aream =	206,88	222,32	-15,45	-6,95 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2023			31.12.2022
	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	538 468	17 460 493	17 250 057
Constructions	55 173 342	12 972 285	42 201 057	45 051 679
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	13 510 754	59 661 549	62 301 736
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	381 342	-	381 342	661 324
Autres créances	67 211	-	67 211	105 173
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 100 543	-	1 100 543	1 404 376
Charges constatées d'avance	7 703	-	7 703	890
TOTAL (III)	1 556 799	-	1 556 799	2 171 764
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	302 117	-	302 117	425 189
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I à V)	75 031 219	13 510 754	61 520 465	64 898 690
⁽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 €	31.12.2023	31.12.2022
Capital social ou individuel	23 902 984	23 902 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	12 965 920	16 187 994
Ecart de réévaluation	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(3 117 548)	(3 037 531)
Résultat de l'exercice	(31 329)	(80 016)
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	33 782 685	36 973 430
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⁾	26 002 889	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	219 065	154 248
Dettes fiscales et sociales	1 041 392	1 155 003
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	69 167	87 450
Autres dettes	20 839	20 740
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	384 428	374 930
TOTAL DES DETTES	27 737 780	27 925 260
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	61 520 465	64 898 690
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	31 328,56	(80 016,49)
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 737 780	1 925 260
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31.12.2023	31.12.2022
	France	Exportations	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	3 354 514	-	3 354 514	4 265 035
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	3 354 514	-	3 354 514	4 265 035
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			1 105 823	374 111
Autres produits			-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			4 460 337	4 639 146
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			525 242	511 105
Impôts, taxes et versements assimilés			411 075	259 447
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	123 072
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	447 694
- sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION⁽²⁾			3 910 012	4 191 940
RÉSULTAT EXPLOITATION			550 325	447 206
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⁾			8 479	-
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			8 479	-
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			(518 743)	(527 222)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT			31 582	(80 016)

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2023	31.12.2022
	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	253	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	253	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(253)	-
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS	4 468 816	4 639 146
TOTAL DES CHARGES	4 437 487	4 719 162
RESULTAT DE L'EXERCICE	31 329	(80 016)
⁽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 2023

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31.12.2023	31.12.2022	Variations annuelles 31.12.2023 vs. 31.12.2022	
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	158 084 000	160 520 000	-2 436 000	-1,52 %
Immobilisations en cours	-	-	0	N/A
Actif circulant	9 518 803	1 524 061	7 962 811	522,47 %
Autres actifs	817 158	5 044 122	-4 226 964	-83,80 %
Retraitements - Actif	-	-	0	N/A
Dettes bancaires	-89 528 987	-93 223 818	3 694 832	-3,96 %
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	-2 535 850	-2 530 465	-5 384	0,21 %
Autres passifs	-1 360 897	-1 465 445	104 548	-7,13 %
Retraitements - Passif	-	8 886 406	-8 886 406	-100,00 %
ANR =	74 994 228,92	78 754 861,64	-3 760 632,72	-4,78 %
QUOTE-PART SCPI AH =	18 437 749,11	19 362 321,62	-924 572,51	-4,78 %
QUOTE-PART Autres =	56 556 479,81	59 392 540,02	-2 836 060,21	-4,78 %

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

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 2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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 2023,
- 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,
- Pouvoirs en vue des formalités.

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

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2023, 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 RÉOLUTION

Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 12 060 326,18 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 1 574 751,33 €
- constitue un bénéfice distribuable de 13 635 077,51 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 11 936 420,45 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 698 657,06 €

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 : 247 177 543 €, soit 892,86 € par part,
- valeur de réalisation : 238 535 084 €, soit 861,64 € par part,
- valeur de reconstitution : 290 408 404 €, soit 1 049,02 € par part,

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 Astream, 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

Pouvoirs en vue des formalités :

L'Assemblée Générale, 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 prévue par la loi.

Astream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 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 Astream 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
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@astream.com

AMF :

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

Atream
L'énergie d'entreprendre



SCPI Atream Hôtels

www.atream.com