

Rapport Annuel 2018



SCPI ATREAM
HÔTELS



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

Avant-propos





LA SCPI ATREAM HOTELS

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Visa AMF

N°16-27 du 23 septembre 2016

Date de création (immatriculation RCS)

20 septembre 2016

Numéro d'immatriculation

822 706 800 R.C.S. Paris

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statuaire

200 000 000 €

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Alain Lemaire

Président d'Honneur : Gérard Pélisson

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

SOCIETE DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250 000 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

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

Président : Pascal Savary

Directeur Général : Grégory Soppelsa

Directeur Asset Management Hôtelier :
Ronan Keravel

Directeur de la gestion
des fonds : Benjamin Six

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris



Sommaire

La SCPI Aream Hôtels	03
Chiffres clés au 31 décembre 2018	06
Le marché des SCPI	07
Le marché de l'immobilier hôtelier	08
Rapport de la Société de Gestion	12
Compléments d'informations	23
L'engagement en faveur du développement durable	27
Rapport du Conseil de Surveillance	29
Rapports du Commissaire aux comptes	31
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	33
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2018	35
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2018	44
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2018	48
Projet des Résolutions	52

Chers Associés,

Au 31 décembre 2018, la SCPI Aream Hôtels clôture son deuxième exercice social d'une durée de 12 mois.

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

Les critères propres à la qualité de l'emplacement foncier et de l'exploitant hôtelier sont déterminants dans la politique de sélection des investissements de la SCPI.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers hôteliers, ATREAM met son expertise au service de la SCPI Aream Hôtels pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

En 2018, la SCPI Aream Hôtels confirme sa montée en puissance dans la recherche de capitaux puisque sa capitalisation a presque doublé par rapport au 31 décembre 2017 pour la porter à 61,7 millions d'euros (contre 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2017).

L'activité de recherche d'investissements européens par notre équipe de gestion a permis à la SCPI d'investir 29,1 millions d'euros de capitaux en 2018, soit 92 % de ses capitaux propres disponibles. Ces investissements ont été réalisés en Allemagne et en France pour un montant total d'investissements de 50,1 millions d'euros.

Le patrimoine détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution de revenus en 2018 à hauteur de 45,96 € par part soit un taux de distribution annuel de 4,60%.

Nous avons par ailleurs décidé de vous communiquer, chaque trimestre, deux indicateurs de performance et de sécurisation des revenus de la SCPI Aream Hôtels que nous estimons particulièrement pertinents : **la durée résiduelle moyenne des baux** (durées d'engagements locatifs fermes des exploitants-locataires), indicateur de stabilité locative et de pérennité des loyers, et le **DVM « brut »** (rendement avant fiscalité étrangère), indicateur de performance financière intrinsèque du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur échéance est de 13 ans et 3 mois et le **DVM « brut » pour 2018 est de 4,71 %**.

En 2019, la SCPI poursuivra ses investissements et son développement dans les pays d'implantation actuels (France, Allemagne, Pays-Bas) et étudiera son ouverture à de nouveaux pays cibles au sein de la zone Euro comme la Belgique ou l'Espagne.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY
Président d'Aream

Grégory SOPPELSA
Directeur Général d'Aream

Chiffres clés au 31 décembre 2018

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	1 000,00 €	553 associés 61 739 parts	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 28 492 parts
Valeur de retrait	900,00 €		
Valeur de réalisation	859,34 €		
Valeur de reconstitution	1 043,36 €		
Capital social	49 391 200 €	Capitalisation	Parts en attente de retrait 0
		61 739 000 €	

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles 6	Surface vacante 0m²	Durée résiduelle moyenne des baux 13,3 ans
Surface totale 28 050 m²	Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ 84%	Loyers encaissés de l'année 1 965 644,13 €
Nombre total de chambres 737	Taux d'occupation physique 100%	

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2017	48,00 €
DVM 2017	4,80%
Distribution 2018	45,96 €
1 ^{er} trimestre	11,01 €
2 nd trimestre	11,01 €
3 ^{ème} trimestre	11,01 €
4 ^{ème} trimestre	12,93 €
DVM 2018 ⁽²⁾	4,60%
DVM brut 2018 (annualisé) ⁽³⁾	4,71%
Taux de distribuable sur valeur de patrimoine (DVP) ⁽⁴⁾	3,17%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	1 816 323 €
dont loyers	569 605 €
Résultat	1 683 521 €
Résultat par part ⁽⁵⁾	46,11 €

(1) La franchise de loyer 2018 sur l'actif Hampton s'est éteinte au 31/12/2018.

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

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

(4) Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2018 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2017.

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

Le marché des SCPI d'entreprise

Collecte nette¹

2018 confirme l'intérêt des investisseurs pour les SCPI Immobilier d'entreprise. Comme l'année précédente, plus de la moitié de la collecte a été réalisée par les SCPI Bureaux (54,17 %) devant les SCPI Diversifiées (21,83 %), les SCPI Spécialisées (16,34 %) et les SCPI Commerces (7,65 %). Cependant, et suite à une année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise accuse un repli de 18,97 % en 2018 pour s'établir à près de 5 milliards d'euros. Cette tendance à la baisse est d'autant plus marquée pour les SCPI spécialisées dont fait partie Aream Hôtels, qui observent un recul de 24,64 % par rapport à l'exercice précédent.

Actif global¹

Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 51,60 milliards d'euros, soit une augmentation de 11,6 % par rapport à la fin 2017.

Performances¹

En 2018, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,35 % (contre 4,43 % en 2017). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+ 0,82 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires. Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+ 3,64 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018

	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 136	2 696	- 14,0 %
SCPI Commerces	974	381	- 60,9 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	- 24,6 %
SCPI Diversifiées	953	1 087	+ 14,0 %
SCPI Aream Hôtels	32	28	- 12,5 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	6 142	4 977	- 19,0 %

Capitalisation 2018

	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	32 350	35 402	+ 9,4 %
SCPI Commerces	7 417	7 808	+ 5,3 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	+ 34,8 %
SCPI Diversifiées	4 084	5 200	+ 27,3 %
SCPI Aream Hôtels	33	62	+ 87,9 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	46 215	51 597	+ 11,6 %

(1) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 12 février 2019.

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018

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

A noter que la VPM des SCPI Spécialisées augmente davantage que celle des autres classes de SCPI.

Le DVM 2018 d'Aream Hôtels (4,60 %) est supérieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et est en ligne avec la moyenne des DVM des SCPI Spécialisées.

Le marché de l'immobilier hôtelier

Marché de l'investissement hôtelier 2018

Le volume global d'investissement dans l'hôtellerie mondiale s'élève à 59,4 milliards d'euros en 2018, en hausse de + 2,0 % par rapport à l'année précédente.

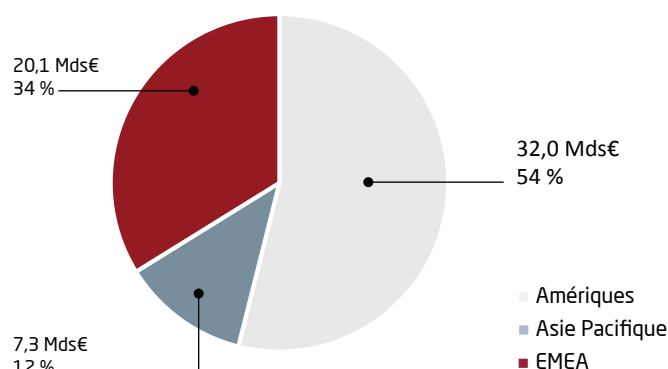
La zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) enregistre 20,1 milliards d'euros de transactions hôtelières, en baisse de 7 % par rapport à 2017, derrière l'Amérique du Nord / Amérique du Sud (EUR 32,0 milliards) mais devant l'Asie-Pacifique (EUR 7,3 milliards).

Après une année record en 2017 (deuxième volume d'investissement le plus important enregistré après 2015), le volume total des transactions hôtelières en Europe en 2018 (en recul de -14.0%) conserve un niveau supérieur à la moyenne de la dernière décennie.

Ce ralentissement s'explique notamment par la baisse des flux de capitaux en provenance d'Asie, dans un contexte européen marqué par les discussions autour du Brexit. La baisse du nombre de transactions a toutefois été partiellement compensée par une hausse du prix par clé alors que les flux touristiques à destination de l'Europe restent très élevés (713 millions d'arrivées touristiques, +6.0% / 51.0% de parts de marché).

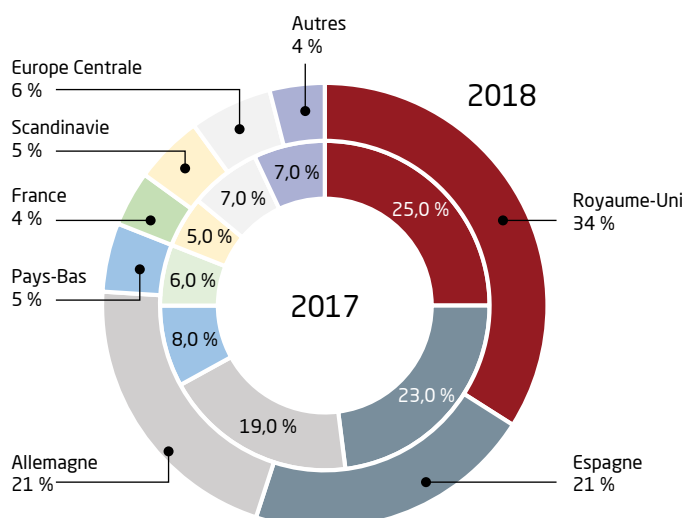
Comme en 2017, le Royaume-Uni confirme sa position de leader européen, atteignant 6.2 milliards d'euros de transactions en 2018, soit une augmentation de +12% par rapport à l'année précédente. Ces performances sont notamment liées à la vente de portefeuilles hôteliers majeurs à des acteurs européens.

Volume d'investissement hôtelier (en Mds €)



(Source JLL Hotel Investment Outlook 2018).

Parts des investissements hôteliers en 2017/2018
Zone EMOA (en %)



(Source HVS European Hotel transactions 2018).

L'Espagne est restée un marché particulièrement attractif pour les investisseurs et termine l'année 2018 avec un volume d'investissement total de 4.8 Mds d'euros. Le pays a notamment enregistré la transaction la plus importante en termes de portefeuille avec l'acquisition par Blackstone du REIT Hispania (46 hôtels et environ 13 000 chambres) pour environ 2 Mds d'euros.

L'Allemagne se classe en 3ème position des destinations européennes pour les investisseurs avec un volume d'investissements de 3.8 Mds d'euros en 2018, soit une hausse de +2% par rapport à 2017.

En 2018, la France accuse un recul du volume de transactions hôtelières pour la 2ème année consécutive (-45% en 2018 vs. 2017) et reste positionnée au 5ème rang des pays européens.

Performances hôtelières 2018

2018 marque une nouvelle année record pour le tourisme mondial. Selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), les arrivées de touristes internationaux ont augmenté de 6 % à l'échelle mondiale pour se situer à 1,4 milliard en 2018.

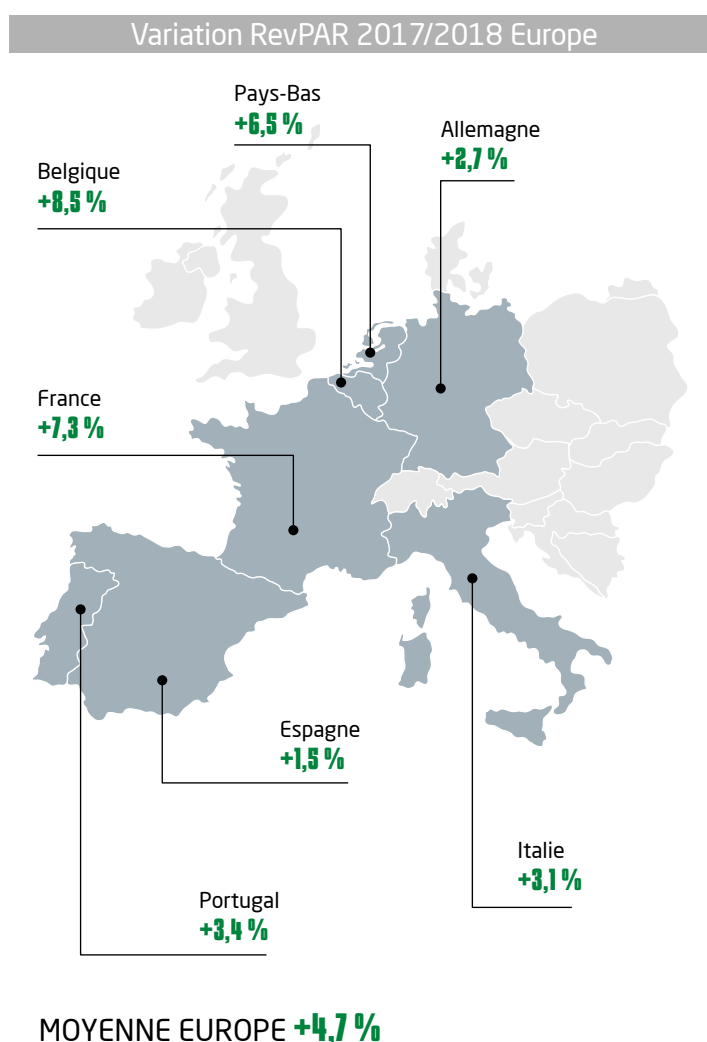
En Europe, les arrivées touristiques internationales atteignent un niveau record de 713 millions, en hausse de +6% par rapport à 2017. Cette croissance s'affiche dans la continuité des bonnes performances touristiques de l'an dernier. La France demeure la première destination mondiale et avoisine les 90 millions de visiteurs en 2018.

Les hôtels européens profitent particulièrement de cette dynamique. L'année 2018 affiche des performances hôtelières en progression avec un taux d'occupation moyen en hausse de +1.2%. Cette hausse de la fréquentation s'accompagne de prix moyens également en hausse de +3.9 %, permettant au RevPAR de croître de +4.7%.

Les principaux marchés européens ont enregistré des performances en amélioration. Les pays du bassin méditerranéen (Portugal, Espagne, Italie et Grèce) continuent de profiter de leur dynamisme touristique, notamment sur la cible loisirs.

Après de bonnes performances en 2017, la France, la Belgique et les Pays-Bas affichent encore de très bons résultats en 2018 avec des RevPAR en nette augmentation, respectivement de +7.3%, +8.5% et +6.5%.

L'Allemagne affiche toujours des performances stables qui témoignent des fondamentaux solides de l'économie et de la croissance continue du nombre de nuitées.



(Source MKG / Olakala Destinations).

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

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

France :

La France occupe la première place dans le monde en termes d'arrivées de touristes internationaux. Paris est la destination la plus populaire mais il existe également d'autres destinations de premier plan telles que la Côte d'Azur, les stations de ski des Alpes et les grandes villes de régions telles que Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nantes.

En 2018, la fréquentation hôtelière en France a progressé de 2,3 %. Ces bons résultats s'expliquent par un attrait retrouvé de la clientèle étrangère.

La France bénéficie en effet d'une offre touristique bien diversifiée, des sites du patrimoine culturel aux grands salons internationaux, ce qui favorise l'équilibre entre la demande loisirs et affaires.

La demande globale est principalement générée par les touristes de l'Union européenne, qui représentent environ 75 % des arrivées internationales. La croissance de la demande est cependant guidée par des visiteurs non européens, majoritairement en provenance des pays asiatiques et des États-Unis.

Allemagne :

L'Allemagne, première puissance économique européenne a enregistré une croissance de son PIB de 1,5 % en 2018. Son territoire est divisé en 16 états et est le plus peuplé de l'Union Européenne.

L'office fédéral allemand du tourisme a annoncé 87,5 millions de nuitées internationales en 2018. Avec une hausse de plus de 5 %, le tourisme allemand connaît une croissance encore plus dynamique qu'au cours des deux années précédentes.

La clientèle affaires est la plus représentée et le pays dispose de quatre des plus grands centres des expositions au monde (Hanovre, Francfort, Cologne, Düsseldorf).

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

Pays-Bas :

Les Pays-Bas, cinquième puissance économique européenne, comptabilisent environ 17 millions d'habitants. Le port de Rotterdam est le plus grand port d'Europe et l'aéroport d'Amsterdam est le deuxième d'Europe continentale en nombre de voyageurs.

Le marché hôtelier des Pays-Bas affiche toujours de bons résultats, avec un taux d'occupation moyen pour 2018 de 79 %, soit une augmentation de + 1,1 point par rapport à 2017. Le Prix Moyen par chambre est également en hausse de + 5 % et atteint 117,5 euros en 2018. Le RevPAR suit donc la tendance et atteint 92,6€ soit + 6,5 % de plus que l'an dernier.

Amsterdam, reste la ville la plus visitée : 18,5 millions de touristes accueillis en 2018, soit une progression de + 11 % par rapport à l'année précédente. La ville affiche un taux d'occupation moyen de 84,1 % et des Prix Moyens et RevPAR en hausse en 2018, de respectivement + 6,0 % et + 5,1 %.

Belgique :

La Belgique, onzième PIB de l'Union Européenne, abrite les principales institutions de l'Union Européenne: Commission, Parlement et Conseil. Ainsi, le pays est le lieu de rassemblement de nombreux d'entreprises, de diplomates ou d'ONG, qui disposent de représentations afin de défendre leurs intérêts auprès des institutions.

Le tourisme constitue une ressource importante pour la Belgique : 5,6 % du PIB au total en 2017. Un peu moins de la majorité des touristes sont par ailleurs le fait de visiteurs étrangers cette même année. Bruxelles, Bruges, Anvers ou encore Louvain sont les principaux points d'entrée touristiques du pays. D'un point de vue hôtelier, le taux d'occupation national était de 75,2 % en 2018, soit une augmentation de 2,7 points par rapport à 2017. Couplé à une hausse des prix moyens de 4,6 % (101,9 €), le RevPAR belge progressait de + 8,5 % en 2018 pour atteindre 76,7 €.

Perspectives hôtelières 2019 :

Selon l'OMT, la forte hausse des arrivées touristiques en 2018 devrait se poursuivre en 2019, avec une croissance qui devrait s'établir à un rythme plus conforme aux tendances historiques, de l'ordre de + 3 % à + 4 %.

En France, au 1^{er} trimestre 2019, le RevPAR est en hausse sur l'ensemble des segments de marché avec des progressions de l'ordre de + 0,2 % pour l'hôtellerie haut de gamme à + 2,4 % pour l'hôtellerie économique.

La hausse RevPAR national (+ 1,2 %) provient de la hausse des prix moyens (+ 2,3 %) qui vient compenser la légère baisse de fréquentation globale (- 0,7 %).

Le ralentissement de la demande s'explique notamment par les mouvements sociaux du début d'année 2019 et par un calendrier défavorable. La région parisienne affiche ainsi une baisse de RevPAR de - 0,6 %, conséquence d'une fréquentation en baisse (- 1,8 %) et malgré une hausse des prix moyens (+ 2,2 %).

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord connaît une hausse de ses indicateurs au 1^{er} trimestre, notamment en Belgique (+ 5,6 % RevPAR), en Autriche (+ 12,5 % RevPAR), ou encore en Allemagne (+ 3,7 % RevPAR).

Les indicateurs hôteliers de l'Europe du Sud au 1^{er} trimestre 2019 progressent dans la lignée des performances enregistrées en 2018 : RevPAR + 1,6 % pour l'Espagne, +2.8 % pour le Portugal et + 0,6 % pour l'Italie.

(source MKG / Olakala Destinations).

GLOSSAIRE

Taux d'occupation (TO) ■

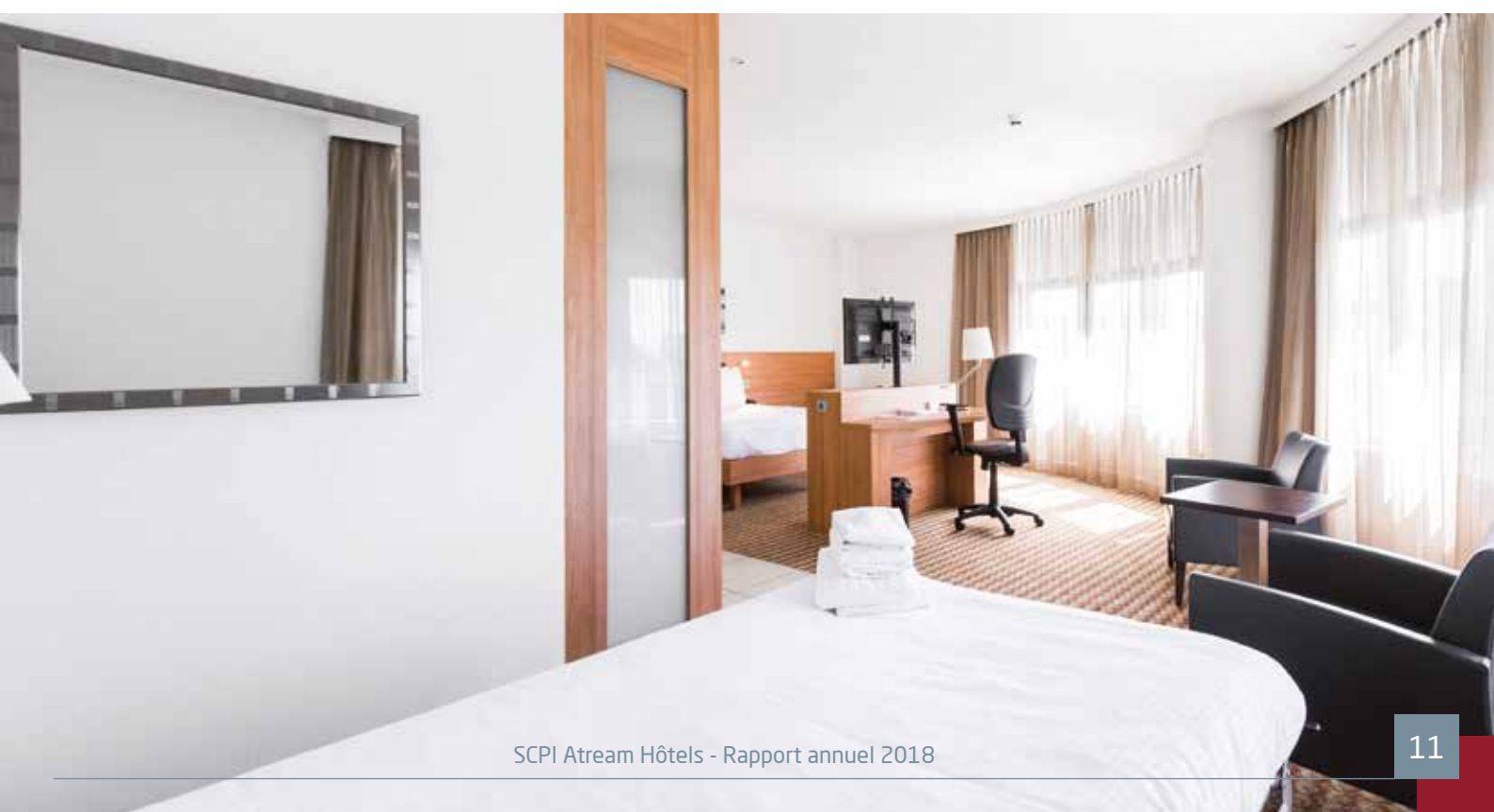
Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre de chambres disponibles à la vente.

Prix moyens (PM) ■

Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues. Il est exprimé hors taxes.

RevPar (RevPar) ■

Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres de l'hôtel.





Rapport de la Société de Gestion

Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2018

L'année 2018 a été marquée par quatre acquisitions immobilières par la SCPI en France et en Allemagne.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser les revenus aux associés à hauteur de 45,96 € par part correspondant à un taux de distribution annuel de 4,60 %.

28 492 000 € de souscriptions au capital de la SCPI ont été enregistrées sur l'année portant sa capitalisation à 61 739 000 € à la fin de l'année 2018.

Fort de cette collecte, Aream Hôtels a acquis, en date du 5 janvier 2018, les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Ibis Styles dans le quartier d'affaires d'Offenbach à côté de Francfort, en Allemagne. D'un montant acte en main de 10,6 m€, cet actif comprend 131 chambres, une salle de restauration, un bar et une salle de réunion.

Le 28 juillet 2018, les murs d'un hôtel 4 étoiles sous enseigne Park Inn by Radisson situé dans la première zone hôtelière de la ville de Göttingen en Allemagne sont entrés dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels. Cet hôtel rénové et repositionné en 2012/2013 comporte 114 chambres, une salle de restauration, un bar, 11 salles de conférence, une salle de sport et un sauna. Il a été acquis pour un montant acte en main de 9,0 m€.

Le 1^{er} octobre 2018, Aream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Pierre & Vacances situé sur la Côte d'Azur à Saint-Raphaël dans le cadre d'un bail à loyer fixe de 12 ans fermes. D'un montant acte en main de 6,1 m€, cet actif construit en 1990 et qui sera complètement rénové au cours du premier semestre 2019 comprend 64 chambres, une salle de restauration et deux salles de réunion.

Enfin, le 11 décembre 2018, Aream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Park Inn by Radisson situé dans la ville de Nuremberg. D'un montant acte en main de 24,3 m€, cet hôtel construit en 1993 et rénové en 2015/2016 possède 148 chambres, un restaurant, 7 salles de réunion, une salle de sport et un sauna.

Perspectives et enjeux 2019

La SCPI Aream Hôtels poursuivra la mise en œuvre de sa politique d'investissement au cours de l'année 2019 avec l'objectif de doubler la taille de son patrimoine immobilier tout en maintenant son objectif de rendement et de sécurisation de la durée résiduelle moyenne ferme des baux.

Capital et marché des parts

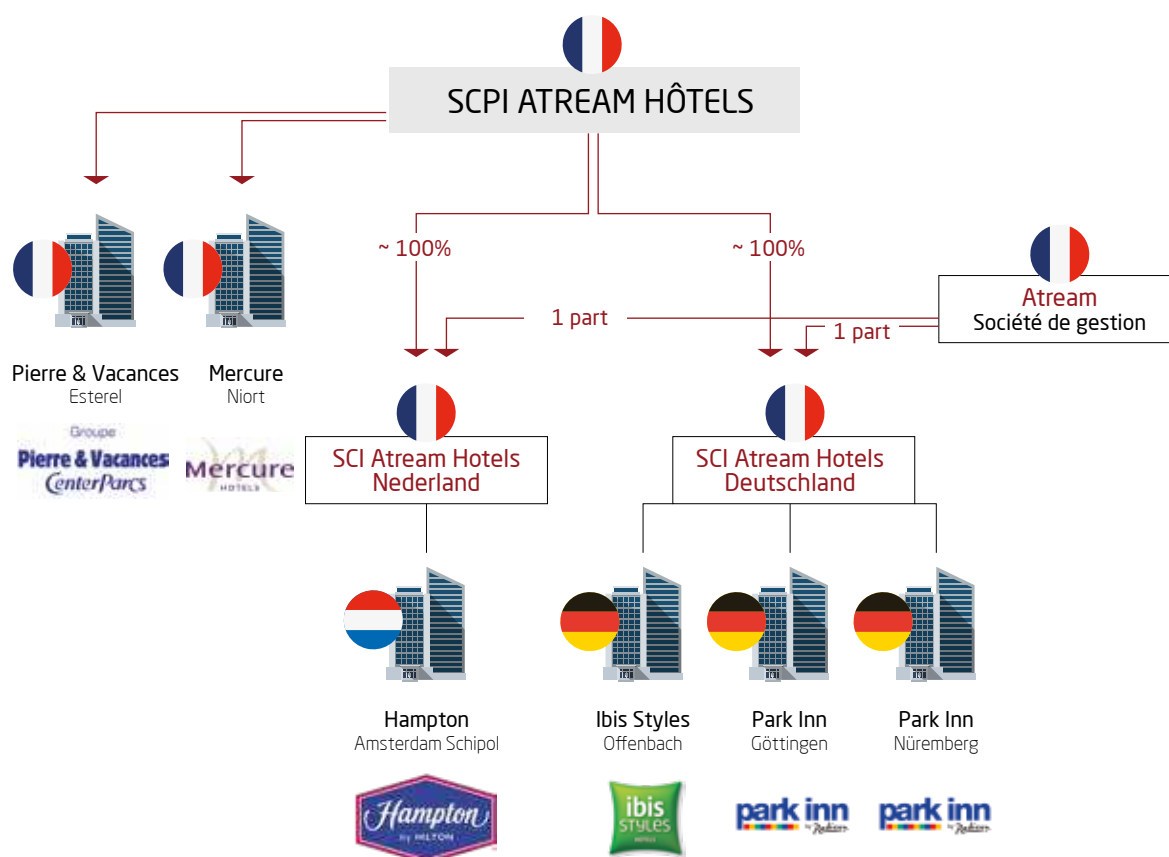
28 492 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 28 492 000 €.

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

	31.12.2017	31.12.2018
Souscriptions en €	33 247 000 €	61 739 000 €
Nombre de parts souscrites	33 247	61 739
Montant nominal	26 597 600 €	49 391 200 €
Prime d'émission	6 649 400 €	12 347 800 €
Nombre de retraits sur l'année	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Structure de détention du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels

La SCPI Aream Hôtels détient deux actifs directement (actifs situés en France) et 2 participations dans deux SCI, Aream Hôtels Deutschland et Aream Hôtels Nederland, détenant respectivement les actifs situés en Allemagne et aux Pays-Bas.



Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

Astream Hôtels a acquis en 2018 quatre actifs situés à Offenbach (Allemagne), à Göttingen (Allemagne), à Saint-Raphaël (France) et à Nüremberg (Allemagne).

Arbitrages de l'exercice

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



Ibis Style Francfort Offenbach ***

Acquisition le 5/01/2018.



CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

• 131 chambres • 1 salle de restaurant et 1 bar • 1 salle de réunion • 3 étoiles.



LOCALISATION

Actif situé dans le quartier d'affaire du Kaiserlei à Offenbach, commune limitrophe au sud-est de Francfort.



APPRÉCIATION VOYAGEURS

• Classement Trip Advisor : 1er hôtel sur 28 à Offenbach
• 75 % de commentaires « excellent » ou « très bon ».



ENSEIGNE IBIS STYLE

• Classement 3 et 4 étoiles • 389 hôtels répartis sur 37 pays • Enseigne tournée vers la clientèle d'affaire et de loisir • Un style différent par hôtel.



Park Inn by Radisson Göttingen ****

Acquisition le 28/07/2018.



CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

• Hôtel rénové et repositionné en 2012/2013 • 114 chambres • 1 salle de restauration et 1 bar • 11 salles de conférences, 1 salle de sport et 1 sauna.



LOCALISATION

Actif au sein de la 1^{re} zone hôtelière de Göttingen, ville au carrefour des principales agglomérations allemandes et à proximité de l'axe autoroutier Nord-Sud majeur du territoire allemand.



APPRÉCIATION VOYAGEURS

• Classement Trip Advisor : 1^{er} hôtel sur 19 à Göttingen
• 83 % de commentaires « excellent » ou « très bon ».



ENSEIGNE PARK INN BY RADISSON

• Classement 3 et 4 étoiles • 150 hôtels dans le monde et 54 en cours de développement • Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs • Rachat du groupe par le groupe leader hôtelier chinois : Jin Jiang.



Hôtel de l'Estérel ***

Acquisition le 01/10/2018.



CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

• Hôtel 3 étoiles construit en 1990. Rénovation complète prévue au T1 2019 • 64 chambres • 1 restaurant • 2 salles de réunion • Locataire : Pierre & Vacances.



LOCALISATION

• Saint-Raphaël : destination touristique de renommée internationale • Cap Estérel : plus grand village vacances d'Europe.



APPRÉCIATION VOYAGEURS

• Note moyenne Booking : 8,2/10
• 50 % de commentaires « bien » ou « fabuleux ».



ENSEIGNE PIERRE & VACANCES

• Créé en 1969, leader européen du tourisme de proximité • Plus de 44 000 appartements et maisons situés dans 277 sites en Europe.



Park Inn by Radisson Nürnberg ***

Acquisition le 11/12/2018.



CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

• Hôtel 3 étoiles construit en 1993, rénové en 2015/16 • 148 chambres • 1 restaurant • 7 salles de réunion, 1 salle de sport et 1 sauna • 1 locataire : Radisson Hotel Group.



LOCALISATION

• Actif situé dans le centre-ville de Nuremberg, deuxième ville de Bavière après Munich (500 000 habitants), centre économique dynamique et ville de congrès de premier rang.



APPRÉCIATION VOYAGEURS

• Note moyenne Tripadvisor : 4/5
• 77 % de commentaires « excellent » ou « très bon ».



ENSEIGNE PARK INN BY RADISSON

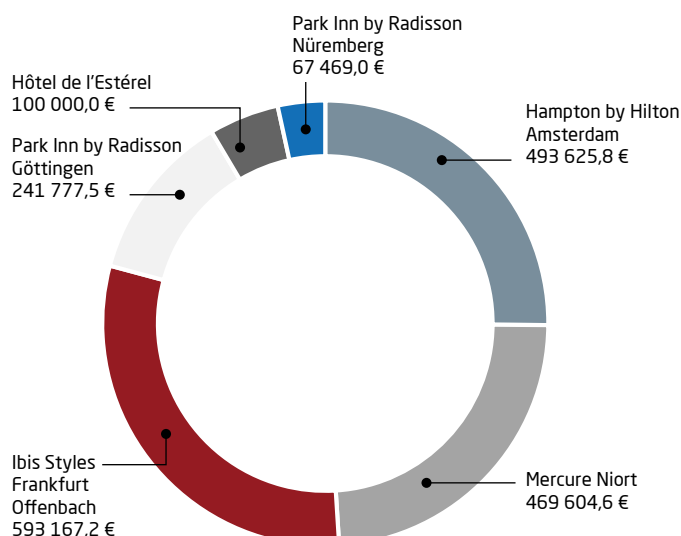
• Classement 3 et 4 étoiles • 150 hôtels dans le monde et 54 en cours de développement • Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs • Rachat du groupe par le groupe leader hôtelier chinois : Jin Jiang.

Gestion du patrimoine

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Aream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 1 965 644,13 € répartis de la manière suivante :

En date du 31 décembre 2018, le taux de recouvrement des loyers 2018 de la SCPI Aream Hôtels est de 100 %.



Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

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

Moyen sur l'année 2018



Taux d'occupation physique



■ Taux d'occupation □ Taux de vacance

Au 31 décembre 2018



Taux d'occupation physique



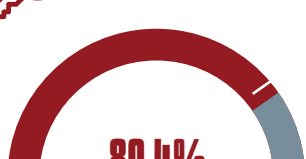
■ Taux d'occupation □ Taux de vacance

Taux d'occupation financier

Moyen sur l'année 2018



Taux d'occupation financier

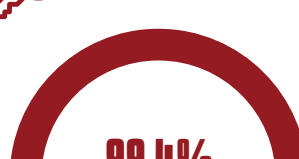


■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer □ Taux de vacance

Au 31 décembre 2018



Taux d'occupation financier



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer □ Taux de vacance

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Le taux d'occupation financier moyen 2018 atteint 80,4 % en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire des murs de l'hôtel Hampton d'Amsterdam (S2 2018) et de l'hôtel de l'Estérel (T4 2018). La fin des mesures d'accompagnement au 31.12.2018 pour l'actif Hampton by Hilton Amsterdam Airport porte le taux d'occupation financier au 31.12.2018 à 99,4 % alors que seule reste la franchise de loyer consentie au locataire de l'hôtel de l'Estérel, prenant fin au 31.03.2019.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine

• Plan pluriannuel d'entretien

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

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

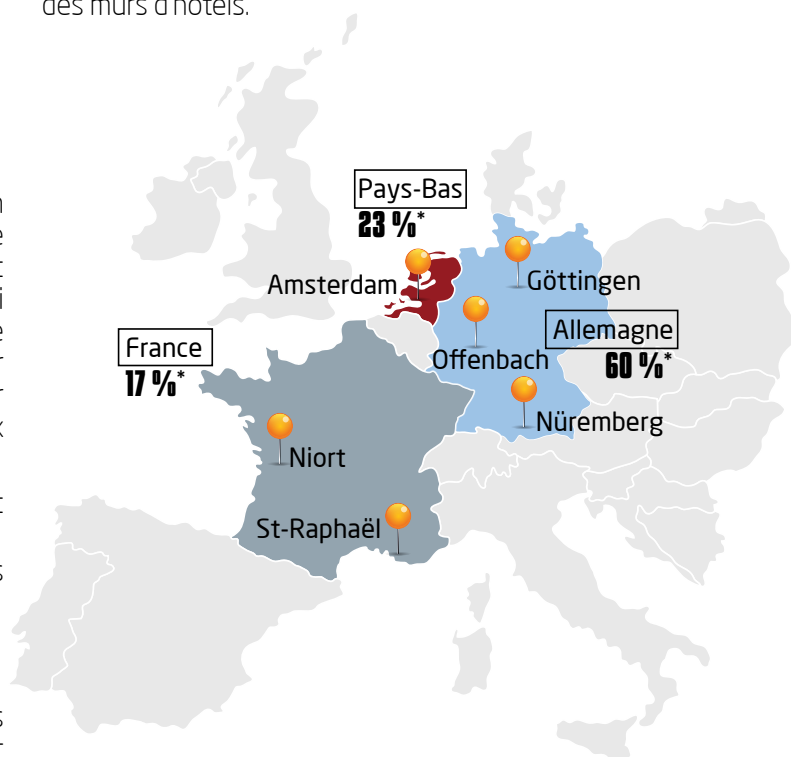
Au 31 décembre 2018, le plan de travaux des actifs détenus directement et indirectement est le suivant :

Plan gros entretien en €	
2019	84 019 €
2020	85 324 €
2021	94 954 €
2022	95 629 €
2023	96 319 €
Total	456 244 €

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la SCPI est réparti entre l'Allemagne (60,0 %) les Pays-Bas (23,0 %) et la France (17 %).

Du fait de sa stratégie d'investissement, la SCPI Aream Hôtels demeure concentrée à 100 % sur des murs d'hôtels.



Expertises

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2018, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 71 094 000 € hors droits, supérieure de + 1,82 % au prix d'acquisition hors droits (plan capex inclus) du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

A périmètre constant (actifs détenus au 31.12.2017 soit le Hampton Amsterdam et le Mercure de Niort), la valeur du patrimoine de la SCPI progresse de + 2.61 %.

Endettement

La SCPI ATREAM HOTELS est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

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

Durant l'année 2018, la SCPI Atream Hôtels a souscrit à deux emprunts bancaires pour un montant total de 15,4 millions d'euros pour l'acquisition des murs des hôtels Ibis Styles Offenbach (3,6 millions d'euros) et Park Inn Nüremberg (11,8 millions d'euros).

Au 31 décembre 2018, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 32,14 % de la valeur hors droit et hors frais des actifs immobiliers.

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	Capital 31/12/2018	Type taux	Taux actuel
SCPI Atream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	08/06/2017	5 ans	08/06/2022	3,44 ans	7 500 000 €	7 500 000 €	Fixe	1,800%
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Style d'Offenbach	05/01/2018	5 ans	05/01/2023	4,02 ans	3 600 000 €	3 600 000 €	Fixe	1,800%
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Park Inn Nüremberg	06/12/2018	5 ans	06/12/2023	4,93 ans	11 750 000 €	11 750 000 €	Fixe	1,800%
Total 31.12.2018						4,30 ans	22 850 000 €	22 850 000 €		

Valeurs de la SCPI Atream Hôtels au 31 décembre 2018

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 €)	31.12.2017	31.12.2018	en valeur	en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	34 185 590,18 €	58 805 501,40 €	24 619 911 €	72 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 4 659 415,93 €	- 4 137 638,07 €	521 778 €	- 11 %
Valeur comptable	29 526 174,25 €	54 667 863,33 €	25 141 689 €	85 %
Valeur comptable par part	888,09 €	885,47 €	- 3 €	0 %

Valeur de réalisation

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

Au 31 décembre 2018, la valeur de réalisation de la SCPI Aream Hôtels atteint 859,34 €. Celle-ci est en progression de + 1,1 % par rapport au 31 décembre 2017.

Cette hausse est principalement due à la prise de valeur des actifs immobiliers au cours de l'année (valeurs d'expertise) : + 2,61 % à périmètre constant, le périmètre 31.12.2017 ne représentant toutefois que 30 % du périmètre 31.12.2018.

Valeur de réalisation (en €)	31.12.2017	31.12.2018	en valeur	en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	32 962 417,03 €	57 176 586,46 €	24 214 169 €	73 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 4 710 454,80 €	- 4 121 972,69 €	588 482 €	- 12 %
Valeur de réalisation	28 251 962,23 €	53 054 613,77 €	24 802 652 €	88 %
Valeur de réalisation par part	849,76 €	859,34 €	10 €	1,1 %

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.

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 2018, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 043,36 €. Celle-ci est en progression de + 4,8 % par rapport au 31 décembre 2017. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

Cette hausse est principalement due à la prise de valeur des actifs immobiliers au cours de l'année (valeurs d'expertise) combinée à l'effet de l'investissement de 92 % des capitaux propres disponibles contre seulement 74 % en 2017. Autrement dit, la part de l'immobilier dans le bilan de la SCPI au 31.12.2017 était inférieure à celle au 31.12.2018. Par conséquent, les frais de reconstitution ont proportionnellement augmenté.

Valeur de reconstitution (en €)	31.12.2017	31.12.2018	en valeur	en %
Valeur de réalisation	28 251 962,23 €	53 054 613,77 €	24 802 652 €	88 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 403 611,67 €	4 568 218,86 €	3 164 607 €	225 %
Frais de mise en place des financements	104 884,56 €	351 434,73 €	246 550 €	235 %
Commission de souscription	3 331 392,72 €	6 441 585,26 €	3 110 193 €	93 %
Valeur de reconstitution	33 091 851,17 €	64 415 852,63 €	31 324 001 €	95 %
Valeur de reconstitution par part	995,33 €	1 043,36 €	48 €	4,8 %

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.



Performance

› DVM

La SCPI Aream Hôtels a distribué un dividende brut de 45,96 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,60 %.

Distributions annuelles	2017	2018
	48,00 €	45,96 €
1 ^{er} trimestre	-	11,01 €
2 ^e trimestre	-	11,01 €
3 ^e trimestre	36,00 €	11,01 €
4 ^e trimestre	12,00 €	12,93 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,80 %	4,60 %

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

› DVM brut

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

	2017	2018
DVM brut	4,80 %	4,71 %

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

Au cours de l'année 2018, 66 % des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère (51 % de source allemande et 15 % de source néerlandaise). Le DVM 2018 de 4,60 % équivaut ainsi à un DVM « brut », i.e. le DVM avant imposition à l'étranger, de 4,71 %.

› DVP

Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31.12.2018 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31.12.2018. Il est à noter que ce DVP est plus faible que le DVM étant donné que la SCPI Aream Hôtels est encore en constitution et que les investissements réalisés au cours de l'exercice n'ont pas produit une année complète de revenus immobiliers.

	31.12.2018
Résultat distribuable 2018 de la société	1 683 521 €
Valeur de réalisation de la société au 31.12.2018	53 054 614 €
Distribuable sur valeur de patrimoine (DVP)	3,17 %

Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices

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

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 46,11 € au 31 décembre 2018 contre 73,21 € au 31 décembre 2017 soit une baisse de 37,01 %. Cette baisse est due à la proportion de parts souscrites non encore en jouissance à fin d'année qui s'élève à 42 % au 31 décembre 2017 contre 14 % au 31 décembre 2018.

Emploi des fonds

Valeur de réalisation (en €)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Variation	
Sommes non investies à la clôture	- €	873 000 €	15 189 759 €		28,62 %
Fonds collectés	970 000 €	32 277 000 €	3 260 833 €	- 29 016 167 €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31.12.2018 de 87,41 %
Commission de souscription	- 97 000 €	- 3 227 700 €	- 326 083 €	2 901 617 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	
Acquisitions d'immeubles	- €	- 14 732 541 €	-35 690 644 €	- 20 958 104 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €	- €	- €	
Sommes non investies à la clôture	873 000 €	15 189 759 €	- 17 566 135 €	- 32 755 894 €	
Taux d'investissement	-	66,57 %	87,41 %	20,84 %	

Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2017			31/12/2018			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	3 227 700 €	- €	3 227 700 €	2 849 200 €	- €	2 849 200 €	- 12 %	N/A	- 12 %
Commission de gestion	19 524 €	5 879 €	25 402 €	56 960 €	132 787 €	189 748 €	192 %	2159 %	647 %
Commission d'acquisition ou de cession	- €	- €	- €	- €	- €	- €	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	3 247 224 €	5 879 €	3 253 102 €	2 906 160 €	132 787 €	3 038 948 €	- 11 %	2159 %	- 7 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	- €	- €	- €	484 236 €	- €	484 236 €	N/A	N/A	N/A
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	- €	- €	- €	484 236 €	- €	484 236 €	N/A	N/A	N/A
Honoraires de commissaires aux comptes	13 029 €	- €	13 029 €	17 088 €	- €	17 088 €	31 %	N/A	31 %
Autres honoraires	14 064 €	12 527 €	26 591 €	23 640 €	58 370 €	82 010 €	68 %	366 %	208 %
Honoraires dépositaire	8 439 €	- €	8 439 €	14 631 €	- €	14 631 €	73 %	N/A	73 %
Honoraires expertise comptable	4 125 €	8 721 €	12 846 €	6 650 €	26 280 €	32 930 €	61 %	201 %	156 %
Honoraires d'expertise	1 500 €	2 000 €	3 500 €	1 500 €	6 990 €	8 490 €	0 %	250 %	143 %
Honoraires conseil juridique	- €	1 806 €	1 806 €	859 €	25 100 €	25 959 €	N/A	1290 %	1337 %
Autres frais	746 €	1 776 €	2 523 €	5 767 €	3 211 €	8 978 €	673 %	81 %	256 %
Frais bancaires	259 €	391 €	650 €	178 €	820 €	997 €	- 31 %	110 %	53 %
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Frais d'assemblée	312 €	- €	312 €	796 €	- €	796 €	155 %	N/A	155 %
Frais d'actes et contentieux	176 €	1 385 €	1 561 €	1 093 €	2 391 €	3 485 €	523 %	73 %	123 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	- €	- €	- €	3 700 €	- €	3 700 €	N/A	N/A	N/A
Frais généraux	27 840 €	14 303 €	42 143 €	46 494 €	61 581 €	108 075 €	67 %	331 %	156 %
Total des frais	3 275 063 €	20 182 €	3 295 245 €	3 436 891 €	194 368 €	3 631 259 €	5 %	863 %	10 %

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

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

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

Compléments d'informations



Déclarations fiscales

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

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

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

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

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

Les revenus/déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 :

Personnes physiques

Au titre de l'année 2018, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne et Pays-Bas).

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

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

- Pour les revenus de source néerlandaise : le contribuable doit tenir compte de ces revenus

pour déterminer son taux effectif d'imposition applicable à ses revenus. Concrètement, les revenus de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable.

- Pour les revenus de source allemande : le contribuable doit tenir compte de ces revenus de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui est égal au montant de l'impôt français.

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

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise
Revenus bruts	754 162 €	850 643 €	513 884 €
Frais et charges	- 152 640 €	- 87 819 €	- 216 745 €
Intérêts des emprunts	- 156 268 €	- 131 620 €	- 110 707 €
Revenu net	445 254 €	631 204 €	186 432 €

Personnes morales

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

Au titre de l'année 2018, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne et Pays-Bas).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers de source allemande et néerlandaise sont exonérés d'impôt en France.

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise
Bénéfice/perte comptable	1 687 221 €	171 286 €	60 886 €
Réintégration	- €	- €	- €
Déductions	- 1 157 602 €	45 905 €	- €
Résultat fiscal	529 619 €	217 191 €	60 886 €

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2018 et d'impôt sur la fortune immobilière 2019 a été adressé à chacun des associés.

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

Valeur IFI

(en €)	01.01.2019
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	841,94 €
Valeur IFI - Non résident	146,59 €

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 Atream Hôtels à la clôture des deux derniers exercices.

Les factures non parvenues (FNP) sont constituées pour 80% des commissions de souscription du mois de décembre 2018 non encore facturées par la société de gestion au 31 décembre 2018.

Rémunération du personnel de la Société de Gestion

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 20,92 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	20,92 ETP	1 981 982,91	712 000,00	2 693 982,91

Politique et pratiques de rémunération

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

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

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion).

	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	0					0	0					0
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	- 1527,28 €	- 1527,28 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	N/A	N/A	N/A	N/A	- 0,08 %	- 0,08 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						0						0
Montant des factures exclues						0 €						0 €
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

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

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

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

Profil de risque

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

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

Facteurs de risques :

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

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

Contrôle interne

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

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

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

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

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

Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

L'engagement en faveur du développement durable

La politique d'investissement de la SCPI visant à privilégier les hôtels opérés sous enseignes internationales, garantit l'application d'une politique de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) inhérente à ces groupes hôteliers et notamment :

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

Au 31.12.2018, l'ensemble des actifs du patrimoine de la SCPI était opéré sous enseignes internationales et/ou par des groupes internationaux tels qu'AccorHotels, Radisson Hotel Group, Pierre & Vacances CP ou Hilton. Cette implication des enseignes est une clé de l'engagement d'Atream Hôtels dans le développement durable. Elle permet également aux locataires de réaliser des économies d'exploitation et de contribuer ainsi à leur propre développement.

Par ailleurs, trois des actifs du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels au 31.12.2018 sont certifiés Clé verte :

- **Park Inn By Radisson** Nuremberg
- **Park Inn By Radisson** Göttingen
- **Hôtel de l'Esterel** Pierre & Vacances



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

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



Hampton by Hilton Amsterdam Airport Schiphol

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

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

D'ici 2030, le groupe entend réduire ses émissions de CO₂ de 61 % et sa consommation d'eau de 50 %.



Park Inn by Radisson Göttingen & Nüremberg

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

- **Planet** : Dans tous les établissements du groupe, Radisson s'engage sur la réduction des émissions de CO₂, la réduction des consommations d'eau, la minimisation du gaspillage alimentaire, et l'utilisation de produits éco-responsables.

- **Together** : Radisson s'engage auprès de nombreuses associations caritatives dans plus de 100 destinations dans la lutte pour les droits de l'Homme à travers le monde.



PIERRE & VACANCES

« Faisons plus ensemble »



Hôtel de l'Estérel

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

- **L'environnement** : Grâce à des actions quotidiennes, tri des déchets, utilisation de produits d'entretien éco-labellisés, équipements économes, le groupe lutte pour la préservation de l'environnement naturel de ses résidences via une gestion écologique.

- **Le territoire** : Les résidences participent à la vie locale, les équipes partagent avec les clients le meilleur des régions, et incitent donc la clientèle à explorer les sites naturels situés aux portes des résidences.



Mercure Niort, Ibis Styles Francfort Offenbach

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

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

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, de la SCPI Aream Hôtels.

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

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

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 29 novembre 2018, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- la démission de Monsieur Philippe Boursin de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance
- la nomination par cooptation de Monsieur François RIEU en tant que membre du Conseil de Surveillance,
- la démission de Monsieur François Codet de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2018.

Capital et marché des parts

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte de 28 492 000 €, correspondant à 28 492 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

En date du 5 janvier 2018, 28 juillet 2018, 1^{er} octobre 2018 et 21 décembre 2018, Aream Hôtels a acquis quatre nouveaux ensembles immobiliers de murs d'hôtels pour un montant total acte en main de 50,1 m€ portant ainsi le montant total d'investissements réalisés par la SCPI Aream Hôtels à 72,0 m€ au 31 décembre 2018.

Ce patrimoine présente, sur l'année un taux d'occupation financier moyen de 80,4 % en raison de mesures d'accompagnement (franchise de loyer) accordées aux locataires du Hampton Amsterdam et Hôtel de l'Esterel. Le taux d'occupation financier moyen atteindra 99,4% au 1er trimestre 2019 alors que seule restera la franchise octroyée au locataire de l'Hôtel de l'Esterel.

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

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 1 683 521 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition des quatre ensembles immobiliers de murs d'hôtels. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2018 à hauteur de 45,96 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 4,60 % et un DVM brut de 4,71 €.

Perspectives 2019

L'année 2019 sera consacrée à la poursuite de la politique d'investissement afin de diversifier la localisation de son portefeuille et atteindre une certaine maturité. Dans cet optique, la SCPI poursuivra ses investissements et son développement dans les pays d'implantation actuels (France, Allemagne, Pays-Bas) et confirmera son ouverture à de nouveaux pays cibles au sein de la zone Euro comme la Belgique. A ce titre, les acquisitions en cours à la date de notre rapport permettraient à la SCPI Aream Hôtels.

Hôtels d'atteindre une répartition France/Zone Euro de 8 %/92 % et de confirmer ainsi le profil d'investissement paneuropéen dans des murs d'hôtels et résidences de tourisme de la SCPI Aream Hôtels.

Sur la base du patrimoine existant et des acquisitions en cours, la Société de Gestion prévoit de maintenir un taux de distribution (DVM) de 4,60 % sur l'année 2019. Ce DVM pourra évoluer en fonction des hypothèses d'investissement des futures acquisitions.

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,
Alain Lemaire

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de 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 de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Courbevoie,
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS - Gilles MAGNAN

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Commission de souscription (statutaire) :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 849 200 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire) :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 56 960 € au titre de cette commission.

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

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

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

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

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

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Commission de cession de parts sociales (statutaire) :

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

Fait à Courbevoie,
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS - Gilles MAGNAN



Comptes annuels au 31 décembre 2018

Comptes annuels au 31 décembre 2018

Etat du patrimoine au 31 décembre 2018				
En €	31.12.2017		31.12.2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	5 981 600,00	6 034 500,00	12 031 162,34	12 373 753,00
Terrains et constructions locatives	5 981 600,00	6 034 500,00	11 813 662,34	12 373 753,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	217 500,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers	- 42 588,00	0,00	- 88 024,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros entretiens	- 42 588,00	0,00	- 88 024,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres financiers contrôlés	7 092 046,00	5 815 972,85	14 808 448,00	12 836 942,40
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	7 091 947,00	5 815 972,85	7 091 947,00	6 127 231,31
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	99,00	0,00	7 716 501,00	6 709 711,09
TOTAL I (Placements immobiliers)	13 031 058,00	11 850 472,85	26 751 586,34	25 210 695,40
Immobilisations financières	21 111 944,18	21 111 944,18	31 965 891,06	31 965 891,06
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	21 111 944,18	21 111 944,18	31 965 891,06	31 965 891,06
TOTAL II (Immobilisations financières)	21 111 944,18	21 111 944,18	31 965 891,06	31 965 891,06
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	919 581,25	919 581,25	1 247 993,22	1 247 993,22
Locataires et comptes rattachés	6 069,00	6 069,00	27 739,20	27 739,20
Autres créances	913 512,25	913 512,25	1 220 254,02	1 220 254,02
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités	4 267 424,10	4 267 424,10	3 653 285,48	3 653 285,48
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	4 267 424,10	4 267 424,10	3 653 285,48	3 653 285,48
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	5 187 005,35	5 187 005,35	4 901 278,70	4 901 278,70
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	- 9 897 460,15	- 9 897 460,15	- 9 023 251,39	- 9 023 251,39
Dettes financières	- 7 642 125,00	- 7 642 125,00	- 7 642 125,00	- 7 642 125,00
Dettes d'exploitation	- 2 033 160,15	- 2 033 160,15	- 608 590,07	- 608 590,07
Dettes diverses	- 222 175,00	- 222 175,00	- 772 536,32	- 772 536,32
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 9 897 460,15	- 9 897 460,15	- 9 023 251,39	- 9 023 251,39
Comptes de régularisation actif et passif	93 626,87	0,00	72 358,62	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	93 626,87	0,00	72 358,62	0,00
TOTAL V (comptes de régularisation)	93 626,87	0,00	72 358,62	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	29 526 174,25		54 667 863,33	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		28 251 962,23		53 054 613,77

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2018

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2018
Capital				
Capital souscrit	26 597 600,00		22 793 600,00	49 391 200,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	6 649 400,00		5 698 400,00	12 347 800,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 3 774 111,66		- 3 333 436,45	- 7 107 548,11
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00			0,00
Réserves	0,00			0,00
Report à nouveau	- 15 380,73	68 666,34		53 285,61
Résultat de l'exercice 2017	460 302,34	- 460 302,34		0,00
Acomptes sur distribution	- 391 636,00	391 636,00	- 1700 395,06	- 1700 395,06
Résultat de l'exercice 2018	0,00	0,00	1 683 520,89	1 683 520,89
TOTAL GENERAL	29 526 173,95	0,00	25 141 689,38	54 667 863,33

Compte de résultat au 31 décembre 2018

	31/12/2017	31/12/2018
Produits immobiliers (I)	519 104,00	1 816 322,68
Loyers	195 236,30	569 604,65
Charges facturées	6 069,00	89 115,58
Produits des participations contrôlées	317 798,70	1 157 602,45
Produits annexes	0,00	0,00
Charges de l'activité immobilière (II)	48 657,00	622 746,78
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 069,00	89 115,58
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	42 588,00	0,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00	47 036,00
Autres charges immobilières	0,00	486 595,20
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	470 447,00	1 193 575,90
Produits d'exploitation (I)	3 677 111,84	3 333 438,09
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	3 677 111,33	3 333 438,09
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,51	0,00
Charges d'exploitation (II)	3 741 139,99	2 950 295,39
Commissions de la Société de gestion	19 523,63	56 960,47
Honoraires	18 829,92	28 531,42
Frais assemblée et de conseils	311,95	795,80
Services bancaires	16 924,16	176,70
Cotisations et contributions	8 439,00	14 631,00
Autres charges	3 677 111,33	2 849 200,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 64 028,15	383 142,70
Produits financiers (I)	126 887,03	263 070,54
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	126 887,03	263 070,54
Autres produits financiers	0,00	0,00
Charges financières (II)	73 003,24	156 268,25
Charges d'intérêts des emprunts	73 003,24	156 268,25
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
Résultat financier C = (I-II)	53 883,79	106 802,29
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0,00	0,00
Résultat net (A+B+C+D)	460 302,64	1 683 520,89

Faits significatifs 2018

Acquisitions

Atream Hôtels a acquis, en date du 5 janvier 2018, les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Ibis Styles dans le quartier d'affaire d'Offenbach à coté de Stuttgart, en Allemagne. D'un montant acte en main de 10,6 m€, cet actif comprend 131 chambres, une salle de restauration, un bar et une salle de réunion.

Le 28 juillet 2018, les murs d'un hôtel 4 étoiles sous enseigne Park Inn by Radisson situé dans première zone hôtelière de la ville de Göttingen en Allemagne sont entrés dans le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels. Cet hôtel rénové et repositionné en 2012/2013 comporte 114 chambres, une salle de restauration, un bar, 11 salles de conférence, une salle de sport et un sauna. Il a été acquis pour un montant acte en main de 9,0 m€.

Le 1^{er} octobre 2018, Atream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Pierre & Vacances situé sur la Côte d'Azur à Saint-Raphaël dans le cadre d'un bail à loyer fixe de 12 ans ferme. D'un montant acte en main de 6,1 m€, cet actif construit en 1990 et qui sera complètement rénové au cours du premier semestre 2019 comprend 64 chambres, une salle de restauration et deux salles de réunion.

Enfin, le 11 décembre 2018, Atream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Park Inn by Radisson situé dans la ville de Nuremberg. D'un montant acte en main de 24,3 m€, cet hôtel construit en 1993 et rénové en 2015/2016 possède 148 chambres, un restaurant, 7 salles de réunion, une salle de sport et un sauna.

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 2018 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 ...).

Plan d'entretien des immeubles

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

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

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

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

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

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

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

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

Prélèvements sur la prime d'émission

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers				
En €	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	5 981 600,00	6 034 500,00	11 813 662,34	12 373 753,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	5 981 600,00	6 034 500,00	11 813 662,34	12 373 753,00
Immobilisations en cours	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations contrôlées	28 203 990,18	26 927 917,03	46 774 339,06	44 802 833,46
SCI Aream Hôtels Nederland	7 091 947,00	5 815 972,85	7 091 947,00	6 127 231,31
SCI Aream Hôtels Deutschland	99,00	0,00	7 716 501,00	6 709 711,09
Avances en comptes courants d'associés avec les filiales	21 111 944,18	21 111 944,18	31 965 891,06	31 965 891,06
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	34 185 590,18	32 962 417,03	58 588 001,40	57 176 586,46

Inventaire détaillé des placements immobiliers								
Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acq.	Structure de détention	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Travaux d'aménagement réalisés
Mercure Niort	17 rue de Bellune 79000 Niort	Hôtel	4 366 m²	21/07/2017	SCPI Aream Hôtels	100,00 %	6 290 000 €	0 €
Pierre&Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 ^e Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel	3 353 m²	01/10/2018	SCPI Aream Hôtels	100,00 %	6 142 586 €	0 €
Sous-total détention directe			7 719 m²				12 432 586 €	0 €
Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel	5 270 m²	09/06/2017	SCI Aream Hôtels Nederland	99,94 %	15 661 500 €	0 €
Ibis Styles Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel	3 395 m²	05/01/2018	SCI Aream Hôtels Deutschland	99,96 %	10 578 800 €	0 €
Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel	4 445 m²	28/07/2018	SCI Aream Hôtels Deutschland	99,96 %	9 030 000 €	0 €
Park Inn Nürnberg	Sanstrasse 2-8, 90443 Nuremberg	Hôtel	7 221 m²	11/12/2018	SCI Aream Hôtels Deutschland	99,96 %	24 322 500 €	0 €
Sous-total détention indirecte			20 331 m²				59 592 800 €	0 €
TOTAL			28 050 m²				72 025 386 €	0 €

Inventaire détaillé des participations					
Sociétés	Forme juridique	Capital social	Taux de détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
SCI Aream Hôtels Nederland	SCI	1 616	99,94 %	589 152,87 €	592 010,55 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	2 667	99,96 %	533 458,24 €	565 591,90 €

Variations des immobilisations		
En €	2017	2018
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	0	5 981 600
Acquisition Mercure - Niort	5 981 600	
Acquisition Pierre & Vacances - Esterel		5 832 062
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	5 981 600	11 813 662
Immobilisations en cours au début de l'exercice	0	0
Travaux Pierre & Vacances - Esterel		217 500
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	0	217 500
Participations financières au début de l'exercice	0	7 092 046
Création de la SCI Aream Hôtels Nederland	99	
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Nederland	7 091 848	
Création de la SCI Aream Hôtels Deutschland	99	
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Deutschland		7 716 402
Participations financières à la fin de l'exercice	7 092 046	14 808 448
Avances en compte courant au début de l'exercice	0	21 111 944
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland	9 805 434	
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	11 306 510	10 853 947
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	21 111 944	31 965 891
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	34 185 590	58 805 501

Décomposition des créances			
Détail des créances	31.12.2017	31.12.2018	Variation
Créances locataires	0,00	0,00	0,00
Factures à établir locataires	6 069,00	27 739,20	21 670,20
Créances douteuses	0,00	0,00	0,00
Sous-total créances locataires	6 069,00	27 739,20	21 670,20
Etat et autres collectivités	678 599,16	1 218 668,02	540 068,86
Autres débiteurs	234 913,09	58,72	- 234 854,37
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	1 527,28	1 527,28
Charges constatées d'avances	0,00	0,00	0,00
Sous-total autres créances	913 512,25	1 220 254,02	306 741,77
Total créances	919 581,25	1 247 993,22	328 411,97

Etat des amortissements et provisions				
Détail des amortissements provisions	31.12.2017	Dotation	Reprise	31.12.2018
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	42 588,00	45 436,00	0,00	88 024,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	42 588,00	45 436,00	0,00	88 024,00
Total	42 588,00	45 436,00	0,00	88 024,00

Décomposition des dettes			
Détail des dettes	31.12.2017	31.12.2018	Variation
Emprunts	7 500 000,00	7 500 000,00	-
Concours bancaires courants	25 875,00	25 875,00	-
Dettes envers les établissements de crédit	7 525 875,00	7 525 875,00	0,00
Locataires créditeurs	139 500,00	120 000,00	- 19 500,00
Dépôt de garantie reçus	116 250,00	116 250,00	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 893 660,15	605 408,45	- 1 288 251,70
Etats et autres collectivités	-	3 181,62	3 181,62
Autres créditeurs	99,00	29 000,00	28 901,00
Produits constatés d'avance	-	-	-
Sous-total autres dettes	2 149 509,15	873 840,07	- 1 275 669,08
Total des dettes	9 675 384,15	8 399 715,07	- 1 275 669,08

Capitaux propres

Le solde du résultat 2017 non distribué a été affecté en totalité au report à nouveau pour 68 666,34 € portant le solde du report à nouveau à 53 285,31 €, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 28 juin 2018.

Résultat financier

Le résultat financier est composé de la rémunération des deux comptes courants consentis aux SCI Aream Hôtels Nederland et SCI Aream Hôtels Deutschland pour + 263 071 € et des intérêts d'emprunt (cf. ci-avant) pour - 156 268 €.

Résultat exceptionnel

Néant

Engagements donnés ou reçus

Néant



Etats financiers des filiales

SCI Aream Hôtels Nederland

BILAN ACTIF en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018						
	Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)				du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	3 153 989		3 153 989	19,5	3 153 989	18,54
Constructions	12 615 954	1 017 917	11 598 037	71,7	12 248 075	72
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	30 813		30 813	0,19	25 466	0,15
TOTAL (I)	15 800 756	1 017 917	14 782 839	91,4	15 427 530	90,69
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
• Fournisseurs débiteurs						
• Personnel						
• Organismes sociaux						
• Etat, impôts sur les bénéfices						
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	27 674		27 674	0,17	17 150	0,1
• Autres	900 409		900 409	5,57	456 515	2,68
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	434 133		434 133	2,68	1 110 634	6,53
Charges constatées d'avance	28 658		28 658	0,18		
TOTAL (II)	1 390 874		1 390 874	8,6	1 584 298	9,31
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 191 630	1 017 917	16 173 713	100	17 011 828	100

BILAN PASSIF en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018				
	Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)		du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
		%		%
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 616)	1 616	0,01	1 616	0,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	6 179 958	38,21	6 772 336	39,81
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	- 56 313	- 0,34		
Résultat de l'exercice	- 60 886	- 0,37	- 56 313	- 0,32
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	6 064 375	37,50	6 717 638	39,49
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• Emprunts				
• Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
• Divers				
• Associés	9 839 047	60,83	9 904 972	58,22
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 625	0,03	5 625	0,03
Dettes fiscales et sociales				
• Personnel				
• Organismes sociaux				
• Etat, impôts sur les bénéfices				
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
• Etat, obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 600	0,08	12 600	0,07
Autres dettes	563	0	124 180	0,73
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	251 502	1,56	246 813	1,45
TOTAL (IV)	10 109 337	62,50	10 294 190	60,51
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	16 173 713	100,00	17 011 828	100,00

SCI Aream Hôtels Nederland

COMPTE DE RÉSULTAT en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018

					Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)		du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	953 407		953 407	100	524 269	100	429 138	81,85
Chiffres d'Affaires Nets	953 407		953 407	100	524 269	100	429 138	81,85
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			3	0	0	0	3	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			953 410	100	524 269	100	429 141	81,86
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			174 246	18,28	82 952	15,82	91 294	110,06
Impôts, taxes et versements assimilés			45 621	4,79	14 257	2,72	31 364	219,99
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			650 038	68,18	367 879	70,17	282 159	76,7
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			2	0	1	0	1	100
Total des charges d'exploitation (II)			869 907	91,24	465 088	88,71	404 819	87,04
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			83 503	8,76	59 181	11,29	24 322	41,1
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			144 388	15,14	115 494	22,03	28 894	25,02
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			144 388	15,14	115 494	22,03	28 894	25,02
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			- 144 388	- 15,13	- 115 494	- 22,02	- 28 894	- 25,01
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 60 886	- 6,38	- 56 313	- 10,73	- 4 573	- 8,11
Produits exceptionnels sur opérations de gestion								
Produits exceptionnels sur opérations en capital								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Total des produits exceptionnels (VII)								
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion								
Charges exceptionnelles sur opérations en capital								
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions								
Total des charges exceptionnelles (VIII)								
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)								
Participation des salariés (IX)								
Impôts sur les bénéfices (X)								
Total des Produits (I+III+V+VII)			524 269	100	429 141	81,86		
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			580 582	110,74	433 713	74,7		
RÉSULTAT NET			- 56 313 Perte	- 10,73	- 4 573 Perte	- 8,11		

Détermination de la valeur des participation				
En €	31/12/2018	31/12/2017	Variations annuelles	
Nombre de parts détenues par SCPI AH	1615,00	1615,00	31/12/2018	
Nombre de parts détenues par Aream	1,00	1,00	vs	
Nombre de parts composant le capital	1616,00	1616,00	31/12/2017	
VM Immeuble (HD) - Hampton Amsterdam	14 818 675	14 504 000	314 675	2,17%
VM Participation	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	30 813	0	30 813	N/A
Actifs circulant	461 807	1 127 783	-665 976	-59,05%
Autres actifs	929 067	481 981	447 086	92,76%
Retraitements - Actif	0	0	0	N/A
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-9 805 434	-9 805 434	0	0,00%
Comptes courants - intérêts courus	-33 612	-99 538	65 925	-66,23%
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-18 788	-142 405	123 617	-86,81%
Retraitements - Passif	-251 502	-246 813	- 4 689	1,90%
ANR	6 131 025,26	5 819 574,07	311 451,19	5,35%
QUOTE-PART SCPI AH	6 127 231,31	5 815 972,85	311 258,46	5,35%
QUOTE-PART Aream	3 793,95	3 601,22	192,73	5,35%

SCI Aream Hôtels Deutschland

BILAN ACTIF en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018						
	Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)				du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	0					
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	6 673 977		6 673 977	14,61		
Constructions	37 819 201	704 744	37 114 457	81,25		
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours	120 554		120 554	0,26	5 713	0,05
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	44 613 731	704 744	43 908 988	96,13	5 713	0,05
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	92 920		92 920	0,2		
Autres créances						
• Fournisseurs débiteurs						
• Personnel						
• Organismes sociaux						
• Etat, impôts sur les bénéfices						
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	84 372		84 372	0,18	838	0,01
• Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé	99		99	0	99	0
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	1 345 973		1 345 973	2,95	11 300 857	99,94
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	1 523 364		1 523 364	3,34	11 301 794	99,95
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	244 738		244 738	0,54		
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	46 381 834	704 744	45 677 090	100	11 307 507	

BILAN PASSIF en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018				
	Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)		du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
		%		%
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 568)	2 667	0,01	100	0
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	7 148 031	15,65		
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	- 15 626	-0,02		
Résultat de l'exercice	- 171 286	-0,36	- 15 626	- 0,13
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	6 963 786	15,25	- 15 526	- 0,13
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• Emprunts	15 350 000	33,61		
• Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
• Divers	16 200	0,04		
• Associés	22 125 344	48,44	11 392	0,1
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	64 347	0,14	5 032	0,04
Dettes fiscales et sociales				
• Personnel				
• Organismes sociaux				
• Etat, impôts sur les bénéfices				
• Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	38 921	0,09		
• Etat, obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	20 368	0,04		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 096 312	2,4		
Autres dettes	1 811	0	11 306 609	99,99
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	38 713 304	84,75	11 323 033	100,14
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	45 677 090	100,00	11 307 507	100,00

SCI Aream Hôtels Deutschland

COMPTE DE RÉSULTAT en € - Période du 01.01.2018 au 31.12.2018

					Exercice clos le 31.12.2018 (12 mois)		du 01.04.2017 au 31.12.2017 (9 mois)	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	943 883		943 883	100			943 883	N/S
Chiffres d'Affaires Nets	943 883		943 883	100			943 883	N/S
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			1	0			1	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			943 884	100			943 884	N/S
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			135 033	14,31	4 234		130 799	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			62 809	6,65			62 809	N/S
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			721 507	76,44			721 507	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			1	0			1	N/S
Total des charges d'exploitation (II)			919 350	97,4	4 234		915 116	N/S
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			24 534	2,6	- 4 234		28 768	679,45
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			195 820	20,75	11 392		184 428	N/S
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			195 820	20,75	11 392		184 428	N/S
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			- 195 820	- 20,74	- 11 392		- 184 428	N/S
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 171 286	- 18,14	- 15 626		- 155 660	- 996,15
Produits exceptionnels sur opérations de gestion								
Produits exceptionnels sur opérations en capital								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Total des produits exceptionnels (VII)								
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion								
Charges exceptionnelles sur opérations en capital								
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions								
Total des charges exceptionnelles (VIII)								
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)								
Participation des salariés (IX)								
Impôts sur les bénéfices (X)								
Total des Produits (I+III+V+VII)			943 884	100			943 884	N/S
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			1 115 170	118,15	15 626		1 099 544	N/S
RÉSULTAT NET			- 171 286 Perte	- 18,14	- 15 626 Perte		- 155 660	- 996

Détermination de la valeur des participation				
En €	31/12/2018	31/12/2017	Variations annuelles	
Nombre de parts détenues par SCPI AH	2666,00	99,00	31/12/2018	
Nombre de parts détenues par Aream	1,00	1,00	vs	
Nombre de parts composant le capital	2667,00	100,00	31/12/2017	
VM Immeuble (HD) - Ibis Styles Offenbach	10 405 528	0	10 405 528	N/A
VM Immeuble (HD) - Park Inn Göttingen	8 815 425	0	8 815 425	N/A
VM Immeuble (HD) - Park Inn Nürnberg	24 681 214	0	24 681 214	N/A
VM Participation	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	-	-	0	N/A
Actifs circulant	1 523 364	11 301 794	-9 778 430	-86,52%
Autres actifs	244 738	-	244 738	N/A
Retraitements - Actif	-244 738	0	-244 738	N/A
Dettes bancaires	-15 366 200	0	-15 366 200	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-22 078 894	-11 306 510	-10 722 384	95,28%
Comptes courants - intérêts courus	-47 950	-11 392	-36 558	320,91%
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 220 259	-5 131	-1 215 128	23681,35%
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR	6 712 227,86	-21 238,76	6 733 466,62	-31703,67%
QUOTE-PART SCPI AH	6 709 711,09	-21 026,37	6 730 737,46	-32010,93%
QUOTE-PART Aream	2 516,77	-212,39	2 729,16	-1284,99%



Projet des résolutions

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2018,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2018 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2018 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2018,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

1^{re} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

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

2^e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

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

3^e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de
1 683 520,89 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de
53 285,61 €
- constitue un bénéfice distribuable de
1 736 806,50 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de
1 700 395,06 €
correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de
36 411,44 €

4^e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur comptable :
54 667 863,33 €,
soit 885,47€ par part,

- valeur de réalisation :
53 054 613,77 €,
soit 859,34 € par part,
- valeur de reconstitution :
64 415 852,63 €,
soit 1043,36 € par part,

5^e résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

6^e résolution : Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

7^e résolution : Rémunération de la Société de Gestion

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

8^e résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, décide d'allouer à compter de l'exercice en cours, la somme de 15 000 euros au titre des jetons de présence à percevoir par les membres du Conseil de Surveillance et à répartir entre eux, à parts égales, au prorata de leur participation aux Conseils.

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

9^e résolution : Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de la démission de Monsieur Philippe BOURSIN de son poste de membre du Conseil de Surveillance et de la cooptation à compter du 29 novembre 2018,

à titre provisoire, de Monsieur François RIEU, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en décembre 2019, décide de ratifier la cooptation de Monsieur François RIEU.

10^e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion 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.

11^e résolution : Pouvoirs en vue des formalités

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

Crédit photos : Adobe Stock, Shutterstock



Conception - Impression : Imprigraphic
Date : Mai 2019



ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 euros.
503 740 433 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité
de Société de Gestion de portefeuille
le 15 avril 2013 sous le numéro
GP-13000011.

Vos contacts

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

Site Internet

www.atream.com

AMF

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

