

Atream
L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel

2024



SCPI Atream Hôtels

ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS

822 706 800 RCS Paris

Visa AMF N°21-13

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

www.atream.com



Chers Associés,

Au 31 décembre 2024, la SCPI Atream Hôtels clôture son huitième exercice social dans un contexte de croissance de l'industrie du tourisme en Europe. Ces performances, mesurées par le RevPAR⁽¹⁾, ont ainsi augmenté de 4,1 %⁽²⁾ comparé à l'exercice précédent. Elles révèlent néanmoins des disparités entre les zones géographiques mais également entre les périodes de l'année.

Les pays du sud (Espagne, Portugal, Grèce), qui avaient connu une reprise plus timide post confinements et restrictions liés à la crise sanitaire, enregistrent aujourd'hui des performances soutenues. De la même façon, l'Allemagne a enregistré une forte croissance au cours de l'année (+ 7,2 % comparé à 2023) tirée par l'UEFA EURO 2024. La France a, quant à elle, enregistré des performances en dents de scie en lien avec la météo parfois capricieuse et la tenue d'événements à portée internationale dont les Jeux Olympiques et Paralympiques, mais également les 80 ans du Débarquement. La France termine néanmoins l'année avec une dynamique positive que ce soit en région parisienne via la réouverture de Notre Dame de Paris et le retour des touristes étrangers dans la capitale, ou en stations de montagne⁽²⁾.

La SCPI Atream Hôtels a également accéléré sa croissance en 2024. Avec 39 M€ de collecte brute enregistrée sur l'année (+28 % comparé à 2023) elle enregistre ainsi son plus haut niveau en termes de collecte depuis 2021. Forte de cette dynamique, la SCPI a réalisé trois nouveaux investissements en fin d'année 2024. Le premier, situé à Munich et exploité sous l'enseigne Ibis Budget, a été acquis via la SCI Atream Hôtels Deutschland. Le second, situé à proximité immédiate du stade du LOU Rugby (Lyon, France) a été acquis en direct par la SCPI. Enfin, Atream Hôtels a pris part à hauteur de 20 % à l'acquisition du Center Parcs des Trois Forêts situé en Moselle aux côtés de co-investisseurs. Ces nouvelles acquisitions ont permis d'investir la trésorerie disponible à fin d'année 2023 et la majorité de la collecte de l'année.

Par ailleurs, le portefeuille immobilier de la SCPI Atream Hôtels présente toujours d'excellents fondamentaux en 2024 avec un taux d'occupation de 100 % et une WALB de 13 ans au 31 décembre. La SCPI a ainsi pu distribuer un dividende brut de 50,48 €/part (dont 0,33 €/part de report à nouveau) et maintenir son prix de part au cours de l'année. Le taux de distribution et la performance globale de la SCPI atteignent ainsi 5,05 % en 2024, en ligne avec les performances passées, hors distributions exceptionnelles de plus-value⁽³⁾.

L'équipe de Gestion
Atream

(1) Revenu par chambre disponible : correspond au rapport entre le chiffre d'affaires hébergement hors taxe et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

(2) Source : MKG Consulting – janvier à décembre 2024.

(3) L'historique des performances de la SCPI Atream Hôtel est disponible en page 7 du présent rapport.

Sommaire

La SCPI Aream Hôtels .....	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2024 .....	.06
Le marché des SCPI d'entreprise .....	.07
Le marché de l'immobilier hôtelier .....	.09
Rapport de la Société de Gestion .....	.15
Compléments d'informations .....	.35
Rapport extra-financier .....	.42
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales .....	.52
Rapport du Conseil de Surveillance .....	.59
Rapports du Commissaire aux comptes .....	.61
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2024 .....	.69
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2024 .....	.80
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2024 .....	.85
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2024 .....	.90
Etats financiers de la SCI CP 3F Invest au 31 décembre 2024 .....	.95
Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2024 .....	.96
Texte des projets de Résolutions .....	.97

La SCPI Aream Hôtels

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°21-13 du 20 août 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	480 000 000 €

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

SOCIETE DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Aream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP - 13000011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président	Pascal SAVARY
Directeur Général	Grégory SOPPELSA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS
Membres	CAISSE D'ÉPARGNE ET PRÉVOYANCE HAUTS DE FRANCE, représentée par Bruno BLONDEL CAISSE D'ÉPARGNE ET PRÉVOYANCE NORMANDIE, représentée par Monsieur Christophe QUESNE BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER Renaud JEZEQUEL Alain GOSSELIN SCI SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY BTP PRÉVOYANCE, représenté par Claude GALPIN CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par Andréa JOSS Sophie GAYOT Frédéric AUDY David LEVY Christine SELHAUSEN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire | FORVIS MAZARS, 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne - Billancourt

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris

Chiffres clés au 31 décembre 2024

31.12.2024	
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €/part
Valeur de retrait	900,00 €/part
Valeur de réalisation	878,18 €/part
Valeur de reconstitution	1 068,66 €/part
Nombre d'associés	4 812
Nombre de parts souscrites	298 084
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	21 246
Capital social	238 467 200 €
Capitalisation	299 335 200 €
Parts en attente de retrait	0
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,22 %
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'actifs	22
Nombre de participations contrôlées ⁽¹⁾	4
Nombre de participations non contrôlées ⁽²⁾	1
Surface totale (en m ²)	123 805 m ² ⁽⁴⁾
Nombre total de chambres	2 481 ⁽⁴⁾
Surface vacante (en m ²)	0 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	13,0 années
Taux d'occupation financier	100,00 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Taux de recouvrement	99,90 %
Loyers encaissés de l'année	16 302 708 €
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	11 637 192 €
RÉSULTAT	12 875 715 €
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE	274 831
RÉSULTAT PAR PART⁽³⁾	46,85 €

DONNÉES DE PERFORMANCE 2024	Distribution brute (€/part)	Taux de distribution ⁽⁵⁾	Distribution nette (€/part)	Variation du prix de part (€/part)	Performance globale
1 ^{er} trimestre 2024	12,62 €	5,05 %	11,74 €	0,00 €	5,05 %
2 nd trimestre 2024	12,62 €	5,05 %	11,77 €	0,00 €	5,05 %
3 ^{ème} trimestre 2024	12,62 €	5,05 %	11,93 €	0,00 €	5,05 %
4 ^{ème} trimestre 2024	12,62 €	5,05 %	11,74 €	0,00 €	5,05 %
2024	50,48 €	5,05 %	47,18 €	0,00 €	5,05 %

DONNÉES DE PERFORMANCE HISTORIQUES	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Distribution brute (€/part)	48,00	47,11	52,20	28,02	26,40	50,45	52,99	50,48
Distribution nette (€/part)	48,00	45,96	47,52	23,73	25,02	47,34	48,93	47,18
TAUX DE DISTRIBUTION⁽⁵⁾	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %
Variation du prix de part (€/part)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERFORMANCE GLOBALE⁽⁶⁾	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %

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

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

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

(4) La SCPI Aream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Les données présentées (surface, nombre de chambre) tiennent compte de la quote-part de détention de la SCPI Aream Hôtels (20,0 %).

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

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

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE DES SCPI D'ENTREPRISE⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI a atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, un volume en baisse de 38 % en comparaison de l'année précédente. Après un début d'année timide, la collecte nette a augmenté au 4^{ème} trimestre 2024 (+27 %) et atteint 1 Md€, une première depuis le 3^{ème} trimestre 2023. Cette augmentation est portée par la hausse de la collecte brute de +24 % sur ce même trimestre.

L'année 2024 révèle néanmoins des disparités sur le marché de la collecte des SCPI d'entreprise. Les SCPI Diversifiées ont capté 68 % de la collecte brute sur l'année 2024 et présentent ainsi une plus forte résilience face au recul de la collecte sur le marché. En effet, la collecte nette de ces SCPI a baissé de seulement 26 % en moyenne. En revanche, les SCPI de

Bureaux et de Santé et Education ont, quant à elles, vu leur part de marché diminuer et n'ont capté respectivement que 14 % et 7 % de la collecte brute en 2024 contre 30 % et 13 % en 2023. Par ailleurs, l'année 2024 a été marquée par le lancement de 19 SCPI sur le marché. Celles-ci ont capté 9 % de la collecte nette.

Dans ce contexte de marché, la SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte nette de retrait de 23 M€ en 2024, en hausse de 9,5 % comparé à 2023. Une dynamique à contre-courant du marché des SCPI témoignant de la résilience de l'industrie du tourisme et des bons fondamentaux de son patrimoine.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	Variation 2023/2024
SCPI Bureaux	3 603	3 326	4 151	340	92	-72,9 %
SCPI Commerces	245	180	520	170	31	-81,8 %
SCPI Spécialisées	1 126	2 090	2 336	984	466	-54,0 %
- SCPI Santé et éducation	976	1 804	1 728	567	215	-62,1 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	91	278	586	397	228	-42,5 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	59	7	22	21	23	9,5 %
SCPI Diversifiées	937	1 518	2 919	3 853	2 849	-26,1 %
SCPI Résidentiel	172	302	270	340	99	-70,9 %
SCPI Alternatifs	0	2	0	0	0	N/A
SCPI Aream Hôtels	49	9*	23	21	23	9,5 %
ENSEMBLE DES SCPI	6 083	7 418	10 196	5 666	3 537	-37,6 %

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

ROTATION DES PARTS ET PARTS EN ATTENTE

Le marché secondaire est resté dynamique en 2024, atteignant un volume de 1,2 Mds€, comparable à celui de 2023. La tendance semble donc plutôt être à la normalisation des flux de rachats.

Au 31 décembre 2024, un montant de 2,4 Mds€ de parts sont en attente, soit 2,7 % de la capitalisation. Néanmoins, le stock de parts en attente a baissé de -7 % au quatrième trimestre, marquant une nouvelle étape dans le processus de gestion de la liquidité sur le marché des SCPI. Cette

diminution s'explique notamment par l'activation de plusieurs fonds de remboursement au cours de l'année.

A fin d'année, 10 SCPI (sur 221 SCPI au total sur le marché) comptabilisaient deux tiers des parts en attente témoignant de la disparité existante sur le marché des SCPI.

La SCPI Aream Hôtels n'a pas de part en attente de retrait au 31 décembre 2024. L'ensemble des demandes de retrait ont été compensées par les nouvelles souscriptions.

(1) Source : - ASPIM - Communiqué de presse du 10 février 2025 - Les fonds immobiliers grand public en 2024.

PRIX DES PARTS

Les évolutions de prix de part au cours de l'année 2024 ont également témoigné de la disparité du marché. Les SCPI Bureaux ont été les plus impactées avec une baisse moyenne de 7,1 % sur l'année, suivies par les SCPI Santé et Education qui enregistrent une baisse de 4,7 %. De leur côté, les SCPI résidentielles et diversifiées enregistrent une légère

augmentation de prix de part (respectivement + 0,5 % et + 0,1 %). Le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a ainsi diminué de 4,50 % en 2024.

Le prix de part de la SCPI Aream Hôtels est resté stable en 2024.

ACTIF GLOBAL

Au 31 décembre 2024, la capitalisation des SCPI atteignait 88,5 milliards €, accusant un repli de 1,7 % sur un an. Les SCPI Diversifiées voient leur capitalisation augmenter

comparé à 2023, alors que les SCPI de Bureaux enregistrent la plus forte baisse sur l'année 2024.

CAPITALISATION DES SCPI	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	Variation 2023/2024
SCPI Bureaux	43 979	50 394	55 262	51 346	46 791	-8,9 %
SCPI Commerces	5 616	5 916	6 398	6 306	6 110	-3,1 %
SCPI Spécialisées	5 291	7 666	10 072	11 710	10 999	-6,1 %
SCPI Diversifiées	12 196	10 152	13 262	16 214	20 012	23,4 %
SCPI Résidentiel	4 321	4 375	4 612	4 504	4 372	-2,9 %
SCPI Alternatifs	N/A	4	4	5	5	0,0 %
SCPI Aream Hôtels	175	223	255	276	299	8,3 %
ENSEMBLE DES SCPI	71 404	78 507	89 610	90 080	88 588	-1,7 %

PERFORMANCES

En 2024, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,72 % contre 4,52 % en 2023, soit une augmentation de 20 points. Cette augmentation reste néanmoins à nuancer. En effet, elle est portée par les baisses de prix de part ayant

eu lieu en 2023 (-4,9 % en moyenne sur le marché). Le dividende brut moyen a, quant à lui, diminué de 3 % comparé à l'année précédente.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*		Taux de distribution		
	2020	2021	2022	2023	2024
SCPI Bureaux	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,50 %	4,40 %
SCPI Commerces	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,10 %	4,90 %
SCPI Spécialisées	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,20 %	4,77 %
- SCPI Santé et éducation		4,83 %	4,78 %	4,60 %	4,00 %
- SCPI Logistique		5,67 %	5,48 %	5,90 %	5,60 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir		2,85 %	5,09 %	5,10 %	4,70 %
SCPI Diversifiées	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %	5,80 %
SCPI Aream Hôtels	2,37 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,18 %	4,45 %	4,53 %	4,52 %	4,72 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif.

Le marché de l'immobilier hôtelier

Malgré la multiplication des défis géopolitiques et économiques (guerres en Ukraine et au Proche-Orient, incertitudes touchant l'économie chinoise et politique étrangère américaine), 2024 a vu l'activité touristique poursuivre sa reprise à la suite d'une année 2023 record dans l'Union Européenne⁽¹⁾. Avec une clientèle affaire revenue sensiblement aux niveaux

de 2019, une accélération de la demande des groupes MICE⁽²⁾, le tout s'ajoutant à une clientèle loisir qui continue d'évoluer à des niveaux élevés⁽³⁾ : l'industrie hôtelière a atteint de nouveaux records de performances commerciales (RevPar moyen à +4 % vs. 2023 et + 22 % vs. 2022 sur le continent), notamment liés à des prix moyens élevés.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS EN 2024

En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Europe a démontré une dynamique intéressante, avec un intérêt marqué pour le Sud de l'Europe, notamment en Espagne, au Portugal, en Italie et en Grèce. Ces pays ont attiré les investisseurs grâce à leur performance touristique solide, permise notamment par des PM élevés (+26 % à +21 % au-dessus de la moyenne européenne de 2022 à 2024) une fréquentation plus dynamique que sur le reste du continent (taux d'occupation supérieur de +1 à +5 points en fonction des pays que la moyenne européenne en 2024). Parmi les transactions notables, on trouve l'acquisition de l'hôtel Six Senses Ibiza pour 200 millions d'euros par Gruppo Statuto, ainsi que l'achat du Bauer à Venise pour 300 millions d'euros par Mohari et Omnam. Les transactions dans cette zone en 2024 sont majoritairement mono-actifs.

Cependant, le Nord de l'Europe n'a pas été en reste, avec plusieurs transactions de portefeuille significatives. Au Royaume-Uni, Starwood Capital a acquis 10 hôtels pour 800 millions de livres sterling, tandis qu'Ares Real Estate a acheté 18 hôtels pour 400 millions de livres sterling. Aux Pays-Bas, Fattal Hotel Group a acquis 12 hôtels pour 360 millions d'euros, indiquant un équilibre des intérêts entre le Nord et le Sud de l'Europe. Les investisseurs montrent une préférence pour les hôtels économiques ou de luxe⁽⁴⁾, ainsi qu'un intérêt croissant pour les établissements permettant d'accueillir des séjours prolongés et les résidences de marque.

En Europe, en 2024, 80 % du volume d'investissement hôtelier était concentré dans cinq pays (Espagne, France, Royaume-Uni, Allemagne et Italie) :

- En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Espagne a connu une année record avec 2,8 milliards d'euros investis, stimulé par l'arrivée de 94 millions de touristes et une hausse de 16 % des dépenses touristiques. Les investissements se sont concentrés en Catalogne, aux Canaries, aux Baléares, à Madrid et en Andalousie. Des transactions notables incluent l'acquisition de l'hôtel Miguel Ángel à Madrid pour environ 200 millions d'euros. Le secteur hôtelier, soutenu par une économie solide et des flux touristiques denses, est devenu attractif auprès des investisseurs avec des perspectives positives pour 2025.
- En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en France a atteint environ 2,7 milliards d'euros, marquant une augmentation de 25 % par rapport à 2023. Ce chiffre représente la meilleure année pour le secteur depuis 2016, avec une forte dynamique au quatrième trimestre, où 700 millions d'euros ont été investis. Les investisseurs étrangers, notamment américains et asiatiques, sont revenus sur le marché, particulièrement à Paris, avec des transactions majeures comme l'acquisition de l'hôtel Saint-James & Albany par Mohari Hospitality, Omnam Investment Group et Pharrell Williams, ainsi que l'hôtel Sinner par Experimental Group. L'Île-de-France a capté 65 % des investissements, tandis que les régions ont représenté 35 %, avec des transactions notables comme le portefeuille HIS à Toulouse.

(1) EU tourism tops 3 billion nights in 2024 after strong Q4, Eurostat (en nombre de nuitées).

(2) MICE : Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions, i.e. tourisme d'affaire (salons, séminaires, etc.).

(3) Croissance solide pour les groupes hôteliers en 2024, Voyages d'Affaires.

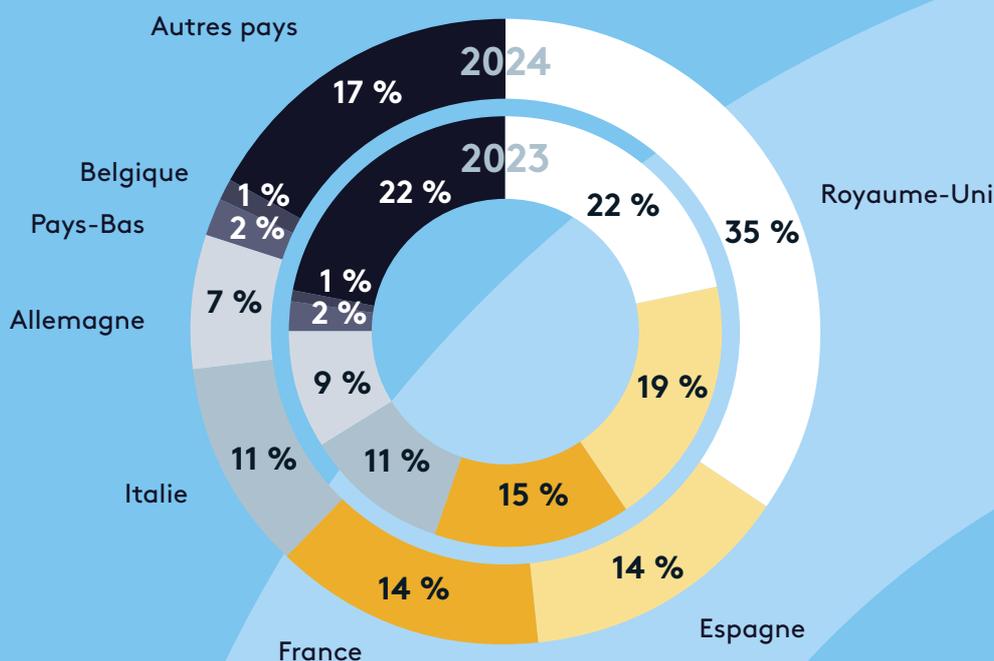
(4) Selon JLL Hospitalité EMEA, repris par Hospitality Investor.

- En 2024, les transactions hôtelières au Royaume Uni ont atteint 5,75 milliards de livres sterling, soit plus du double du volume enregistré en 2023, marquant le niveau d'activité le plus élevé dans le secteur depuis 2018. Cette résurgence a été principalement portée par des transactions de portefeuilles, comme l'acquisition de Village Hotels par Blackstone et l'achat de 33 hôtels Marriott par KKR et Baupost, représentant 55 % du volume total d'investissement, soit 3,14 milliards de livres sterling. Les volumes de portefeuilles ont augmenté de 582 % par rapport à 2023, soulignant la reprise continue du marché hôtelier. Les transactions régionales ont totalisé 3,34 milliards de livres sterling, soit 58 % du volume total, avec une croissance significative également observée à Londres, où les volumes de transactions ont augmenté de 105 % pour atteindre 2,40 milliards de livres sterling. Cette performance reflète la confiance des investisseurs privés et la résilience du secteur hôtelier en tant que classe d'actifs robuste et attractive à l'international.
- En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Allemagne a atteint environ 1,4 milliard d'euros, marquant une hausse de +5 % par rapport à l'année précédente, bien que restant en deçà de la moyenne décennale de 56 %. La reprise s'est accélérée au second semestre, avec près des deux tiers des transactions réalisées durant cette période. Le nombre

de transactions a augmenté de 43 %, totalisant plus de 85 opérations. Les corporates ont contribué à hauteur de 27 % (380 millions d'euros), tandis que les family offices et les acheteurs privés ont représenté environ un quart du volume. Des transactions notables incluent Roomers Munich et Méridien Stuttgart, évaluées entre 50 et 100 millions d'euros.

- En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Italie a dépassé les niveaux d'avant la pandémie, avec un volume d'investissement de 2,1 milliards d'euros, soit +30 % de plus que la moyenne décennale. Le secteur a été stimulé par un tourisme record de 64,5 millions de visiteurs et une croissance de +4 % des tarifs journaliers moyens. Les hôtels de luxe ont dominé les investissements, représentant 45 % du volume total. Parmi les transactions notables, l'acquisition du Six Senses Rome pour 259 millions d'euros par Gruppo Statuto et la vente de l'hôtel Bauer à Venise pour environ 326 millions d'euros à Mohari Hospitality et Omnam Group se distinguent. Ces investissements montrent l'intérêt des investisseurs internationaux, notamment d'Europe, du Moyen-Orient et des États-Unis, attirés par la diversité des opportunités dans des villes comme Rome, Venise, Milan, ainsi que dans des destinations émergentes comme le lac de Côme et la Sicile.

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



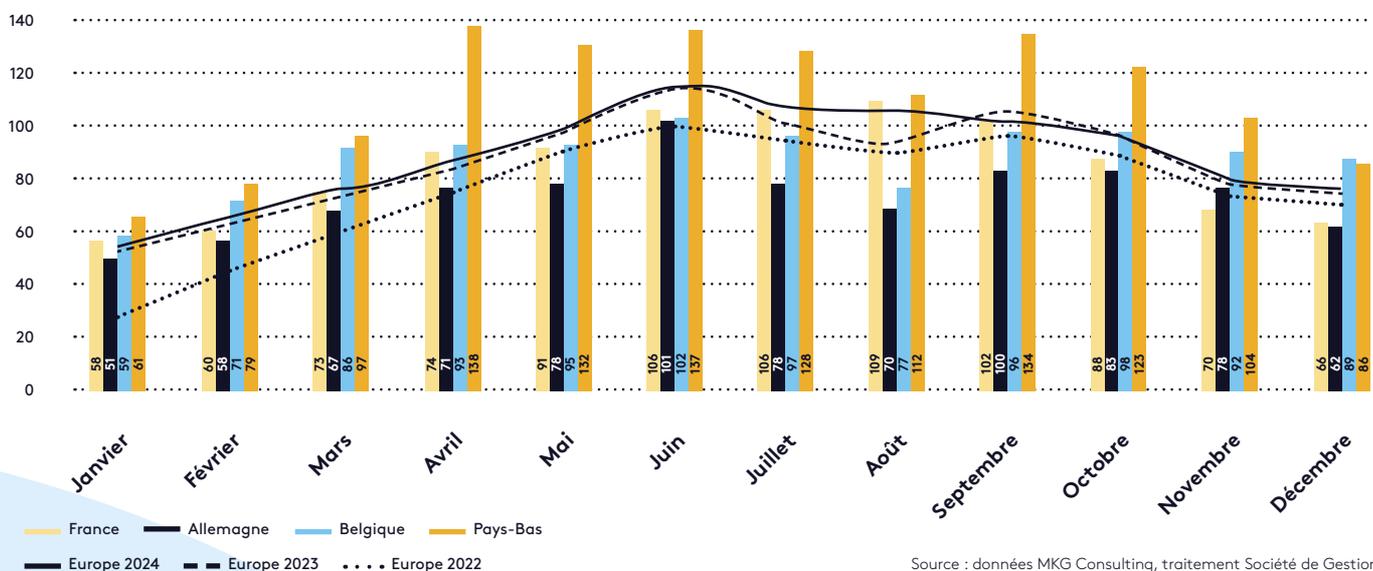
Note : en l'absence de montant précisé, les montants des transactions indiquées sont restés confidentiels.
Source des données investissement : CBRE

PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2024

Selon l'ONU Tourisme, l'Europe est la première destination mondiale avec 747 millions d'arrivées internationales (soit +1 % par rapport à 2019 et +5 % par rapport à 2023) grâce notamment à une forte demande intrarégionale. Toutes les régions d'Europe ont dépassé les niveaux d'avant-pandémie, à l'exception de l'Europe Centrale et de l'Europe Orientale où de nombreuses destinations continuent de pâtir des effets prolongés du conflit entre Kiev et Moscou. Les performances européennes de 2024 ont été supérieures à celles de 2023 et 2022 (année impactée par la crise sanitaire liée à la Covid 19 au 1^{er} trimestre 2022), en faisant une

nouvelle année de référence. Ainsi, le RevPAR moyen en Europe s'élevait à 88 € HT en 2024 contre respectivement 85 € HT et 72 € HT en 2023 et 2022. Ces performances ont été permises par un prix moyen élevé à 128 € HT (lié à un contexte inflationniste et de croissance de la demande sur des périodes ciblées, soit +3 % et +13 % par rapport à 2023 et 2022) et à une fréquentation ayant poursuivi sa reprise (+1 point vs. 2023 et +5 points vs. 2022), en lien avec le retour plus marqué des clientèles extracontinentales et MICE. L'occupation moyenne annuelle demeure toutefois en retrait de 4 points par rapport à 2019.

EVOLUTION DES REVPAR (€HT) MENSUELS EN 2024



À l'échelle de l'Europe, les performances commerciales des trois premiers mois de l'année sont en moyenne supérieures de +5 % par rapport à celles de 2023, tirées par une croissance de l'occupation de +1 point et du prix moyen (PM) de +3 %. *Le pricing power* (i.e., ici capacité d'augmenter les prix sans préjudice pour la fréquentation) a continué de bénéficier aux hôteliers en janvier 2024, à l'instar de ce que l'on a pu observer sur l'année 2023. Si l'on compare les deux exercices, la croissance de RevPAR en janvier a été de +6 % puis +4 % en février et +5 % en mars avec une rationalisation de l'incidence de cette stratégie, en partie expliquée par le ralentissement de l'inflation en Europe de l'Est. Les hausses de PM ont toutefois été soutenues en Europe du Sud : l'Espagne et l'Italie observant des évolutions respectives de +11 % et +6 % sur le cumul des trois premiers mois de l'année 2024, en comparaison avec l'exercice précédent.

Au cumul des 3 premiers mois, le RevPAR des quatre pays investis par la SCPI Aream Hôtels est en progression moyenne de +5 % (vs. 2023). Cette hausse est liée à des croissances simultanées de l'occupation (+2 points) et du prix moyen (+2 %). Notons que l'évolution observée des PM est, comme en 2023, toujours partiellement soutenue par l'inflation. Selon les projections à date de l'OCDE, l'Allemagne et la France devraient passer sous la barre des 3 % d'inflation courant 2024, tandis qu'il faudra attendre le début d'année 2025 pour les Pays-Bas et la Belgique.

L'Allemagne est, des quatre pays, celui qui réalise la hausse la plus soutenue sur les trois premiers mois de l'année comparativement à 2023. En effet, le pays enregistre une



croissance de RevPar de 7 % (à 59 € HT), permise par des augmentations combinées des PM (+2 %) et TO (+3 points). Notons que ceci s'explique également par un rattrapage des niveaux historiques moins abouti en 2023 (lié à la stagnation de l'activité nationale : -0,3 %⁽²⁾ de PIB sur l'année 2023) que le reste du continent.

Également sur le 1^{er} trimestre 2024, on observe aux Pays-Bas une hausse de la fréquentation de +3 points tandis que les PM stagnent (+1 %), comparativement à la même période sur l'exercice précédent. Ces évolutions permettent d'afficher un RevPar cumulé à 80 € HT (en hausse de +6 % de RevPAR vs. 2023). La Belgique affiche sur la même période un RevPAR de 72 € HT, en croissance de +5 % en comparaison avec 2023. Cette performance est liée à des hausses conjointes des PM (+3 %) et TO (+1 point) sur la période.

En France, les performances hôtelières croissent sur les trois premiers mois de l'année, le RevPAR moyen atteignant 64 € HT, liées à une augmentation du PM (+2 %) neutralisant la stagnation de la fréquentation (0 point). Selon Atout France⁽³⁾, les plus fortes progressions en matière de fréquentation en ce début d'année ont eu lieu dans les territoires de montagne et littoraux (+11 points vs. 2019). En revanche, les zones urbaines enregistrent des taux d'occupation en baisse (-8 points pour le Grand Paris, -2 points pour les grandes agglomérations et les autres espaces urbains par rapport à 2019) et montrent des signes de ralentissement en termes de hausse des PM.

Le RevPAR moyen (100 € HT) des hôtels européens a connu une hausse de l'ordre de 2 % sur le deuxième trimestre 2024 en comparaison avec l'année précédente. Si le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau similaire à 2023 (73 %), le prix moyen (PM) a progressé de 3 % (135 € HT) témoignant de la capacité conservée des hôteliers d'user de leur *pricing power*. Les pays d'Europe du Sud ont conservé leur rôle moteur dans la croissance des performances (RevPAR en hausse de 4 % en Italie et 14 % en Espagne), en lien avec une météo plus favorable que sur le reste du continent.

Au deuxième trimestre 2024, le RevPAR des hôtels allemands a maintenu sa dynamique de croissance soutenue par rapport à l'exercice précédent (+7 %), s'établissant à 83 € HT, portée par des hausses conjointes de taux d'occupation (+1 point) et de prix moyen (+5 %), qui atteignent respectivement 70 % et 117 € HT. Les établissements allemands ont notamment pu profiter de l'UEFA Euro 2024 prenant place dans 10 villes hôtes à partir du 14 juin pour dynamiser leurs performances commerciales.

Aux Pays-Bas, une baisse de RevPAR (135 € HT) de l'ordre de 1 % a pu être enregistrée au cours du deuxième trimestre comparativement à 2023. Celle-ci résulte de la légère réduction du taux d'occupation (-1 point), à 80 % sur le trimestre, combinée à la stagnation du prix moyen (169 € HT). Notons toutefois que les Pays-Bas avaient déjà enregistré des hausses particulièrement importantes à la suite de la crise sanitaire, le RevPAR du deuxième trimestre de l'exercice en cours étant supérieur de 15 % à celui de 2019.

Bénéficiant toujours de leur capacité à reporter l'inflation au deuxième trimestre 2024, les hôteliers belges ont pu dynamiser leur politique tarifaire pour réaliser un prix moyen (130 € HT) en hausse de 3 % par rapport à l'exercice précédent, compensant la légère baisse de taux d'occupation (-1 point), qui atteint 74 % sur la période étudiée. Une croissance de RevPAR (97 € HT) de l'ordre de 2 % a ainsi été enregistrée sur la période.

En France, la météo dégradée ainsi que l'instabilité politique n'ont pas favorisé les performances hôtelières. Au deuxième trimestre 2024, le RevPAR moyen des hôtels français (90 € HT) était en retrait de 4 % comparativement à l'exercice précédent, en lien avec un taux d'occupation (70 %) en diminution de 2 points et un prix moyen à 129 € HT, en légère baisse de l'ordre de 0,5 %. Cette baisse est particulièrement concentrée sur le mois de juin 2024, expliquée par une anticipation des JOP 2024 au mois de juillet.

Le 3^{ème} trimestre a été marqué par de grands événements sportifs et des prix moyens en hausse, par rapport à 2023. A fin septembre 2024, le RevPAR global du trimestre des hôtels européens est en croissance de 5 % par rapport à 2023 et 13 % comparé à 2022. Des événements prestigieux comme les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 en France et l'UEFA Euro de football 2024 en Allemagne ont participé à la nette augmentation du PM (+3,7 % vs. septembre 2023 YTD) qui s'est accompagnée d'un TO stable (+0,3 points). L'Europe du Sud réalise une bonne saison estivale, comme en témoignent les évolutions annuelles de RevPAR observées en juillet et août en Espagne, au Portugal, en Italie et en Grèce (+2,2 % à +10,5 % en fonction du mois et du pays). L'Europe du Nord n'est pas en reste, comme l'illustrent les hausses de RevPAR du Royaume-Uni (+2,2 % en juillet, +3,4 % en août) que l'on peut en partie expliquer par l'attractivité de Wimbledon et du Grand Prix de Grande-Bretagne à Silverstone.





Pays hôte de l'Euro de football 2024, l'Allemagne a été portée par les résultats soutenus de ses grandes villes en juillet 2024. La hausse de PM enregistrée sur ce mois (+9,8 %) par rapport à 2023 lui a permis d'enregistrer d'une augmentation de RevPAR de 13,5 %. Ces performances remarquables ont été maintenues au mois d'août, permettant à l'Allemagne de présenter une hausse de RevPAR (72,5 € HT) de 8,4 % au cumul des huit premiers mois de l'année, en comparaison avec 2023.

Aux Pays-Bas, le secteur hôtelier réalise une saison estivale en demi-teinte. Le mois de juillet est marqué par une augmentation simultanée du PM (159,3 € HT) et du TO (80,2 %) par rapport au mois de juillet 2023 (respectivement +3,9 % et +2,4 points) générant une hausse de 7 % du RevPAR comparativement à juillet 2023. En lien avec une hausse des taxes et une concurrence accrue sur les prix, le PM (145,0 € HT) a diminué en août 2024 (-5,9 %) sans que cela ne produise de croissance significative du taux d'occupation (77,4 % soit +0,6 points). Ceci a mécaniquement induit une diminution du RevPAR de 5,1 % par rapport à 2023. Sur trois mois à fin septembre 2024, le RevPAR s'élève néanmoins à +1,6 % par rapport au T3 2023.

La Belgique confirme ses bonnes performances sur l'exercice 2024 en réalisant deux excellents mois d'été. En juillet et août, les établissements hôteliers du pays enregistrent des hausses respectives de RevPAR de 10,9 % et 3,7 % par rapport à l'exercice précédent, notamment liées à la dynamisation de la politique tarifaire par les hôteliers. L'été permet aux établissements belges d'atteindre une hausse de RevPAR à fin août 2024 YTD de 4,1 % par rapport à 2023. Cette dynamique est enrayée par un mois de septembre maussade avec une baisse conjointe des TO (-2,6 points) et PM (-4,0 %) entraînant un RevPAR en berne à 96 € HT (-7,2 % vs. septembre 2023). Sur le troisième trimestre, les performances des hôtels belges sont en hausse de 1,8 % à 90 € HT par rapport à 2023.

Les vacances scolaires ainsi que les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 ont bénéficié aux hôtels français qui ont réalisé de bonnes performances sur le troisième trimestre 2024. Le mois d'août a été particulièrement bénéfique avec des augmentations respectives de 24,7 % du PM et 1,3 points du TO. Une augmentation de 27,1 % du RevPAR comparé à août 2023 a ainsi pu être enregistrée. L'été permet ainsi à la France de rattraper un début d'année moins dynamique, le RevPAR à fin septembre 2024 (84,8 € HT) étant supérieur de 2 %, comparé à 2023.

✎ A fin décembre 2024, les hôtels européens réalisent une performance cumulée très satisfaisante, avec un RevPAR en hausse de 4,1 % par rapport à 2023. Ces bons résultats traduisent toutefois des réalités différentes. L'activité hôtelière a ainsi été tirée vers le haut par l'Europe du Sud (croissances respectives de RevPAR de +12,9 %, +9,9 % et +5,5 % en Espagne, Grèce et Portugal) ainsi que par les pays qui avaient amorcé une reprise plus tardive à la suite de la crise sanitaire (+7,2 % en Allemagne et +8,0 % en Autriche). Des évolutions moins spectaculaires ont à l'inverse été enregistrées au sein de pays qui avaient bénéficié d'un fort rebond dès 2022, à l'image de la France ou des Pays-Bas (+1,8 % et +2,0 %). Le ralentissement de la croissance du RevPAR en 2024 comparé à 2022 et 2023 pourrait attester de l'atteinte du pic faisant suite à la reprise d'activité post crise Covid-19. Une période de stabilisation pourrait ainsi s'établir dans les prochains mois.

Portée par le dynamisme de l'EURO de football et la reprise plus aboutie du segment affaires, l'Allemagne atteint au cumul annuel 2024 un RevPAR de 75,1 € HT, en hausse de 7,2 % par rapport à 2023. Le pays a notamment pu profiter de croissances simultanées de la fréquentation (+2,0 points) et du prix moyen (+4,1 %) qui atteignent respectivement 67,7 % et 111,0 € HT.

Avec un taux d'occupation (70,6 %) et un prix moyen (124,6 € HT) en légère hausse (respectivement +0,8 point et +1,4 %), la Belgique réalise à fin décembre 2024 un RevPAR (88,0 € HT) en croissance de 2,6 % par rapport à 2023.

Aux Pays-Bas, une croissance de l'ordre de 2 % du RevPAR (89,4 € HT) a été enregistrée à fin d'année 2024 par rapport à l'année précédente. Cette évolution résulte d'une hausse du taux d'occupation (71,6 %) de +1,2 points sur la période, combinée à l'augmentation de +0,2 % du prix moyen (124,8 € HT). Notons que les performances commerciales à l'échelle du pays ont pu subir l'effet de la hausse de la taxe de séjour à Amsterdam, relevée par la municipalité de 7 % à 12,5 % afin de lutter contre le surtourisme.

La France observe en décembre 2024 un RevPAR (83,6 € HT) en hausse de 1,8 % en comparaison à 2023, lié à la croissance de 3,2 % du prix moyen, ayant compensé la perte d'un point de taux d'occupation (à 65,4 %). Dans la continuité de la reprise soutenue de leur activité en 2022 et 2023 à la suite de la crise sanitaire, les hôtels français ont pu bénéficier d'une année 2024 dense en événements sportifs et culturels (JOP 2024, 80 ans du débarquement en Normandie et réouverture de Notre-





Dame de Paris). L'activité a notamment été dynamisée par la clientèle internationale, à l'image des voyageurs en provenance des États-Unis (+5 % de nuitées) qui bénéficient d'un différentiel de pouvoir d'achat conséquent lié à un dollar fort, ou aux touristes asiatiques (croissances respectives de +40 % et +20 % de nuitées chinoise et japonaise).

En synthèse, les performances commerciales soutenues des établissements européens se sont poursuivies au T4 2024,

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

(2) Organisation Mondiale du Tourisme.

(3) Données Atout France, Note de conjoncture de l'économie touristique - Mars 2024.

(4) Eurostat.

participant à la hausse annuelle observée comparativement aux exercices 2023 et 2022. Il convient néanmoins de rappeler que ces évolutions se font dans un contexte inflationniste qui touche les coûts de personnel, de matières premières et d'énergie⁽⁴⁾ et entraînent l'atteinte d'un plafond de prix moyen en cours d'année. Une attention particulière devra ainsi être portée sur les marges, qui doivent être préservées pour la pérennité de l'activité hôtelière.

PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2025

La principale caractéristique du segment tourisme après la pandémie a été l'explosion des « *revenge travel* » (phénomène d'augmentation des voyages touristiques après la pandémie de Covid-19) expliquant en 2022 et 2023 des croissances de RevPar à deux chiffres en matière de performances hôtelières. Cette tendance est née de la frustration des utilisateurs [assignés à résidence] - et de leur réserve d'épargne cumulée - qui ont profité de la réouverture pour s'offrir des vacances.

En 2024, cette manne s'assèche notamment du fait de l'inflation et de l'atteinte d'un plateau de prix moyen, moteur depuis 2022 de la croissance en Europe et dans le monde. On observe au cours de l'exercice 2024 qu'une croissance trop franche du prix moyen érode l'occupation : c'est la fin *pricing power*. L'atteinte de ce plateau est une normalisation des performances hôtelières selon les analystes (notamment Cushman & Wakefield - C&W) et la croissance future sera nuancée par marché et par segment.

Les leviers de croissance 2025 identifiés sont :

- La demande des entreprises et des groupes - dont la reprise post-pandémie a été moins spectaculaire que celle du marché loisir - s'est finalement relancée. En effet, la croissance prévue dans ce segment, de près de 15 % en 2025, devrait dépasser celle du marché loisir selon C&W.

(1) World Tourism Barometer - Volume 23.

(2) Critères ESG : environnementaux, sociaux et de gouvernance.

- Les arrivées internationales devraient aussi croître avec (i) la clientèle étasunienne qui resterait une source importante de la demande, même si sa croissance devrait se ralentir et (ii) une croissance plus soutenue des autres marchés mondiaux notamment en provenance de l'Asie du Sud-Est qui devraient augmenter de 18 % au cours de l'année à venir, ce chiffre atteignant plus de 48 % pour la Chine selon Cushman & Wakefield. Ces flux vers l'Europe s'appuient sur des effets de change (euro et livre sterling) rendant la destination plus abordable.

Toutefois et dans la continuité de 2024, les enjeux de 2025 européens vont être économiques (coûts élevés de transports et d'hébergement) et géopolitiques (conflits en cours et risques liés aux politiques étrangères belliqueuses)⁽¹⁾, selon le baromètre de confiance de l'ONU Tourisme (anciennement OMT).

Il est à prévoir que les touristes continuent d'être attentifs au rapport qualité-prix. Plus globalement, le défi 2025 sera de concilier croissance et mise en place de critères ESG⁽²⁾ à travers la recherche de pratiques durables et la découverte de destinations moins connues.

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 2024⁽¹⁾

Après deux années d'augmentation des taux d'intérêt directeurs, la Banque Centrale Européenne a initié l'assouplissement de sa politique monétaire en juin 2024, motivé par la baisse de l'inflation. Plusieurs baisses successives des taux d'intérêts directeurs ont ainsi eu lieu au second semestre, pour atteindre 3 % à fin 2024⁽²⁾.

Dans ce contexte, l'investissement immobilier Européen a repris des couleurs en 2024, notamment en fin d'année. Le volume d'investissement atteint ainsi 207 Mds€ (contre 188 Mds€ en 2023)⁽³⁾. Le secteur de l'hôtellerie a contribué à la reprise du marché de l'investissement à hauteur de 10 %, enregistrant la plus forte hausse des volumes investis comparés à 2023 (+ 37 %) après les typologies dites atypiques (+46 %). Les effets de l'assouplissement monétaire sur l'économie et le marché de l'immobilier restent néanmoins à relativiser en raison de l'incertitude économique et géopolitique notamment liées aux conflits en Ukraine et au Proche-Orient.

La SCPI Aream Hôtels a su s'inscrire dans la dynamique de reprise du marché avec l'acquisition, à fin 2024, de trois nouveaux actifs :

- Un hôtel exploité par Ibis Budget et situé à Munich (Allemagne) a été acquis fin novembre 2024 pour un montant AEM de 11,5 M€ (CAPEX inclus) ;
- Un hôtel situé à proximité immédiate du stade du LOU Rugby à Gerland (Lyon, France) a été acquis en décembre 2024 pour un montant AEM de 21 M€ ;
- La SCPI Aream Hôtels a participé à hauteur de 20 % à l'acquisition de 141 cottages du Center Parcs des Trois Forêts situé en Moselle (France) en décembre 2024.

La Société de Gestion a ainsi investi le solde de collecte à investir à fin 2023 et la majeure partie de la collecte nette enregistrée en 2024 (23 M€). Cette dernière est, par ailleurs, en augmentation comparée à l'année précédente, tirée par la collecte brute, elle-même en hausse de 28 % comparée à 2023.

Plusieurs financements ont également été mis en place afin de réaliser ces investissements :

- L'actif d'Ivry a été refinancé auprès de la banque Palatine en juillet à hauteur de 6 M€ ;
- Un prêt corporate vert a été mis en place avec le Crédit Agricole Ile de France fin novembre à hauteur de 8,4 M€ afin d'acquérir l'actif du Ruck Hôtel ;
- L'actif du Center Parcs des Trois Forêts a été financé à hauteur de 35 % avec de la dette bancaire octroyée par la SOCFIM.

Par ailleurs, le prêt corporate mis en place avec SOCFIM en 2022 et arrivant à échéance en octobre 2024 n'a pas été renouvelé. Le ratio d'endettement de la SCPI de 24,87 % reste ainsi maîtrisé.

Une promesse de vente a été signée fin décembre 2024 dans le cadre d'une cession d'un actif situé en Allemagne. La réitération est prévue à la fin du 1^{er} semestre 2025 et est soumise à plusieurs conditions suspensives.

Enfin, les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels ont permis de distribuer **des revenus bruts aux associés à hauteur de 50,48 €** par part soit **un taux de distribution de 5,05 % en 2024**. Le dividende net atteint 47,18 €/part et se compose d'un résultat courant de 46,85 €/part et de la distribution de report à nouveau de 0,33 €/part.

Le prix de part de la SCPI Aream Hôtels est resté stable en 2024 à 1 000,00 €. Ainsi, la performance globale de la SCPI en 2024 s'élève à 5,05 %.



(1) Sources : données CBRE traitées et analysées par la Société de Gestion.
(2) Banque Centrale Européenne – Communiqué de presse du 12 décembre 2024.
(3) Immobilier résidentiel inclus.

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

Le fonds De Eemhof Invest a initié sa transformation en SCI de droit français suite à la fin du régime « FBI » au 1^{er} janvier 2025 décrété par la loi des finances 2024 des Pays-Bas. Pour rappel, De Eemhof Invest a été constitué en 2019 sous la

forme d'un « FBI » néerlandais. La SCPI Aream Hôtels a souscrit 24,59 % des parts de ce fonds dans le cadre de l'acquisition de l'actif du Center Parcs de De Eemhof.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

La SCPI Aream Hôtels entend poursuivre le développement de son patrimoine dans la continuité de 2024. Etant donné la trésorerie disponible et les hypothèses de collecte, elle a pour but d'investir 60 millions d'euros à fin 2025, pour atteindre un patrimoine de 400 millions d'euros.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays bénéficiant d'une forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) mais également d'ouvrir ses acquisitions à de nouveaux pays d'Europe du Sud bénéficiant d'une forte attractivité en s'organisant autour des principes suivants :

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

attentes des clientèles domestiques ;

- Enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier ;
- Exploitants-locataires offrant des garanties avec des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- Des actifs/exploitants-locataires qui répondent à la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels⁽¹⁾.

Sur la base du patrimoine existant, la Société de Gestion prévoit un taux de distribution dans la continuité de l'année 2024. Le taux de distribution pourra évoluer en fonction de la collecte, des hypothèses d'investissements/ cessions futures⁽²⁾.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

39 011 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 39 011 000 €.

	31.12.2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	290 059	7 386	8 861	14 714	8 050	329 070
Parts compensant les retraits	13 221	2 893	3 517	9 728	1 627	30 986
Collecte nette	276 312 700 €	4 782 300 €	5 695 700 €	5 958 800 €	6 585 700 €	299 335 200 €

Une commission de souscription de 10 € HT (12 % TTC) du prix de souscription, prime d'émission incluse est perçue par la Société de Gestion afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

Historiquement, 298 084 parts ont été souscrites.

	2020	2021	2022	2023	2024
Souscriptions (cumul fin d'année)	223 745 000	232 751 000	255 407 400	276 312 700	299 335 200
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	223 745	234 441	256 991	276 838	298 084
Nombre d'associés (à fin d'année)	2 688	2 795	2 988	3 815	4 812
Montant nominal (cumul fin d'année)	178 724 800	187 552 800	205 592 800	221 470 400	238 467 200
Prime d'émission (cumul fin d'année)	44 715 100	4 519 300	49 814 600	54 842 300	60 868 000
Nombre de retraits sur l'année	339	1 236	1 063	10 583	17 765
Retraits sur nombre de parts en circulation au 1 ^{er} janvier (%)	0,19 %	0,55 %	0,45 %	4,12 %	6,42 %
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

Aucune part en attente n'ayant été constatée par la SCPI, le délai moyen de retrait est d'un mois, conformément avec la note d'information.

(1) La SCPI Aream Hôtels a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2021 et renouvelé en novembre 2024. Se référer au rapport extra-financier pour obtenir plus d'information sur la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels.

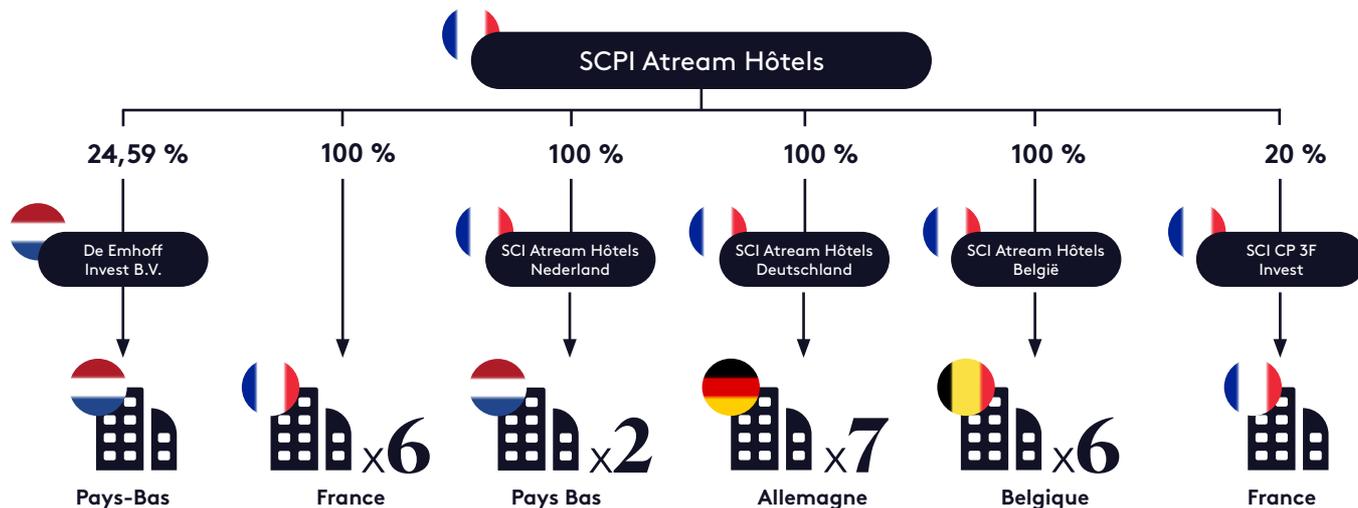
(2) L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue pas un engagement fiable quant aux performances futures. Notamment ces projections ne prennent pas en compte l'hypothèse de conditions de marchés inefficaces, elles sont uniquement fondées sur le maintien de conditions de marchés actuelle.

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

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

actifs situés en Belgique et la SCI CP 3F INVEST le Center Parcs des Trois Forêts (quote-part d'Aream Hôtels à 20 %). Pour rappel, le 13 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.

Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :



PERFORMANCES 2024 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Les performances hôtelières présentées ci-dessous sont issues d'un panel représentatif des actifs de la SCPI Aream Hôtels⁽¹⁾, sont en ligne avec la conjoncture européenne et, à périmètre constant, présentent une augmentation de +7 % du RevPAR composée de +3 % de PM et +1 point d'occupation par rapport à 2023.

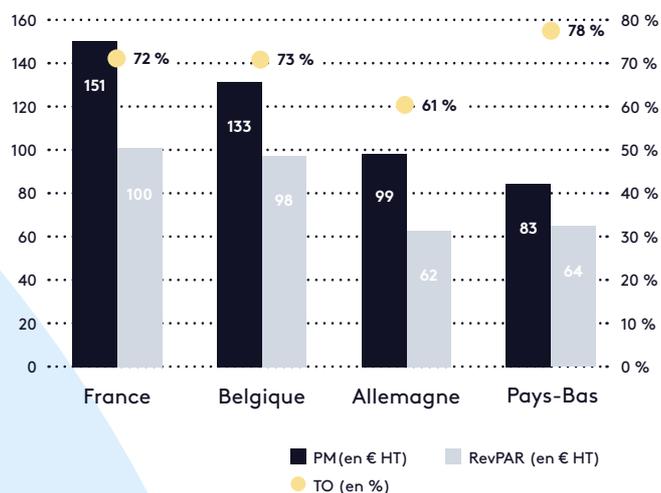
Performances des actifs de la SCPI Aream Hôtels par pays en 2024 :

Le graphique ci-contre montre les performances 2024 des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels (hors participation financière dans le Center Parcs de De Eemhof) communiquées par le management⁽²⁾.

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

(1) Soit 69 % du nombre de clefs du patrimoine.

(2) Les données de performances prises en compte dans le graphique sont celles communiquées par les locataires conformément aux baux. A noter que certains actifs n'ont pas l'obligation de remonter ces informations : les performances ne sont pas exploitables (incomplètes ou manquantes) pour 5 actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN FRANCE

En 2024, les actifs de la SCPI Aream Hôtels situés en France ont majoritairement dépassé les performances de 2023 avec un RevPAR de 100 € HT contre 89 € HT en 2023 (+12 %). Les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 ont favorisé l'activité dans des régions clés du territoire et ont revitalisé la fréquentation touristique sur le long terme.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN BELGIQUE

Les performances des actifs belges de la SCPI Aream Hôtels sont légèrement plus hautes que celles de 2023. Le taux d'occupation moyen a baissé d'un point en moyenne pour les 6 actifs, mais cette baisse a été compensée par une augmentation du Prix Moyen, atteignant 133 € HT en 2024 contre 129 € HT en 2023 et permettant un RevPAR à 98 € HT, soit +2 % par rapport à l'année précédente.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN ALLEMAGNE

Les établissements situés en Allemagne au sein de la SCPI Aream Hôtels présentent en 2024 une hausse de RevPAR, 62 € HT en 2024 contre 59 € HT en 2023. L'augmentation de +5 % du PM (soit 99 € HT en 2024 vs. 86 € HT en 2023) a ici aussi compensé une légère diminution de -1 point du taux d'occupation pour ces actifs, atteignant ainsi 61 %.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AUX PAYS-BAS

Les hôtels de la SCPI aux Pays-Bas ont à l'inverse été témoins d'une diminution du PM de -3 % en 2024 tandis que le taux d'occupation a nettement augmenté, atteignant 78 % en 2024 contre 72 % en 2023. Cela permet aux actifs concernés d'atteindre un RevPAR de 64 € HT contre 62 € HT en 2023, soit une augmentation de +4 %.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition de l'exercice :

Trois acquisitions ont eu lieu en fin d'année 2024, témoignant de la capacité des équipes d'Aream à saisir des opportunités relatives pour la SCPI dans un contexte de marché encore perturbé.

Ibis Budget – Munich East Messe (Allemagne) :

La SCPI Aream Hôtels a acquis, via la SCI Aream Deutschland, un hôtel de 150 chambres livré en 2007 et exploité sous l'enseigne ibis Budget. L'actif est situé à proximité immédiate du centre des Congrès de Munich (Allemagne), qui accueille chaque année plus de deux millions de visiteurs. La localisation stratégique de l'hôtel au sein du quartier d'affaires d'Aschheim, permet à l'hôtel de bénéficier d'une clientèle domestique de novembre à mars puis internationale sur la période d'avril à octobre.

Ibis Budget est une marque solidement implantée sur le marché allemand avec environ 75 hôtels. L'actif est loué au travers d'un bail commercial avec Accor Invest pour une durée résiduelle de 7,2 ans au 31/12/2024. L'actif comprend également un restaurant, loué dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 2,6 ans au 31/12/2024.

L'actif a été acquis le 30/11/2024 pour un montant total de 11,5 M€ (prix AEM et CAPEX inclus). La SCPI Aream Hôtels continue ainsi son déploiement au sein du second marché immobilier européen.



Ibis Budget – Munich East Messe - Allemagne

The Ruck Hôtel – Lyon Gerland (France) :

La SCPI Aream Hôtels a acquis en direct un hôtel neuf de 134 clés à proximité immédiate du Stade de Gerland – Le LOU et au cœur de la zone de Gerland, second pôle économique de la métropole Lyonnaise.

L'hôtel est entièrement loué à The Ruck Hôtel/GL Events dans le cadre d'un bail civil de 16 ans ferme. L'actif, actuellement en période de ramp-up, délivre des performances opérationnelles satisfaisantes garantissant un taux d'effort soutenable pour l'exploitant.

L'actif a été acquis au travers d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec la Ville de Lyon dont la durée

résiduelle est de 52 ans au 01/01/2025. L'acte a été signé le 23/12/2024 pour un volume d'investissement de 21 M€ permettant d'investir la collecte de la SCPI dans un actif neuf et moderne, proposant une offre de services complète en adéquation avec les besoins d'une clientèle tant affaire que loisir.



The Ruck Hôtel – Lyon Gerland - France

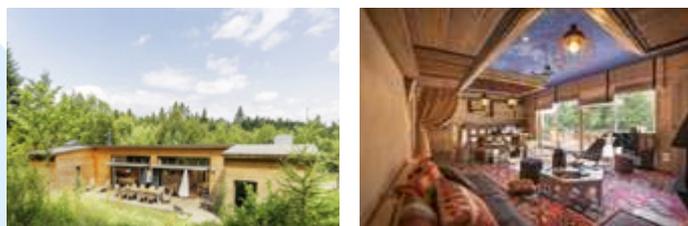
Center Parcs Les Trois Forêts – Moselle (France) :

La SCPI Aream Hôtels a participé à l'acquisition à hauteur de 20 % d'un portefeuille de cottages dans le Center Parcs Les Trois Forêts le 17/12/2024 via la SCI CP 3F INVEST. La SCPI s'est associée à un autre fonds géré par Aream ainsi qu'à un partenaire institutionnel pour réaliser l'acquisition de 141 cottages au sein du plus grand Center Parcs de France.

Les 141 cottages visés par l'acquisition ont été construits en 2017 lors de l'extension du Domaine des Trois Forêts, ouvert depuis 2010. Ces cottages ont pour objectifs de répondre à une demande de produit haut de gamme et s'inscrivent dans un engagement en faveur du développement durable avec la labélisation clé verte et la mise en place d'un système de chauffage au bois permettant de réduire les émissions de CO2.

L'actif est loué à Center Parcs dans le cadre d'un bail de long terme d'une durée résiduelle de 7,6 ans au 31/12/2024.

L'acquisition, réalisée pour un volume total de 55 M€, a été financée en partie par un prêt hypothécaire (LTV de 35 % à l'acquisition). La SCPI Aream Hôtels a ainsi investi 7,5 M€ de fonds propres.



Center Parcs Les Trois Forêts – Moselle - France

Arbitrage de l'exercice :

Aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice.

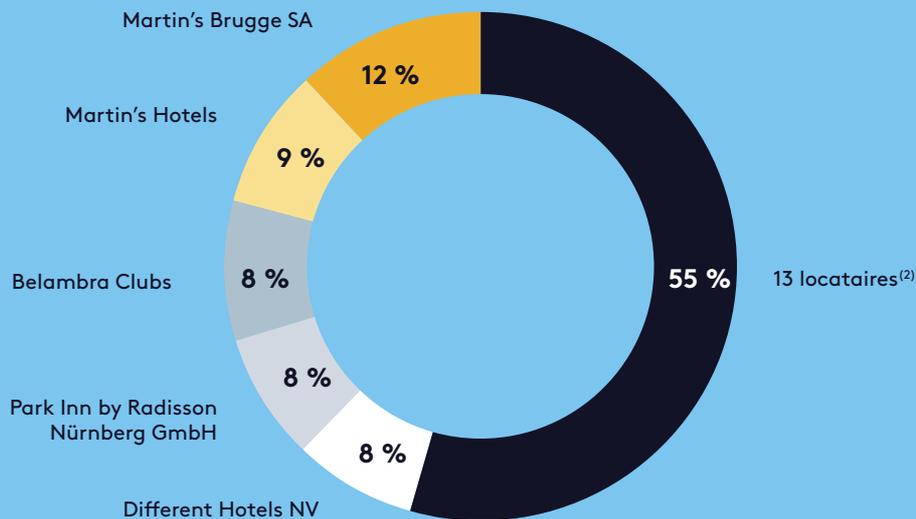
GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturables :

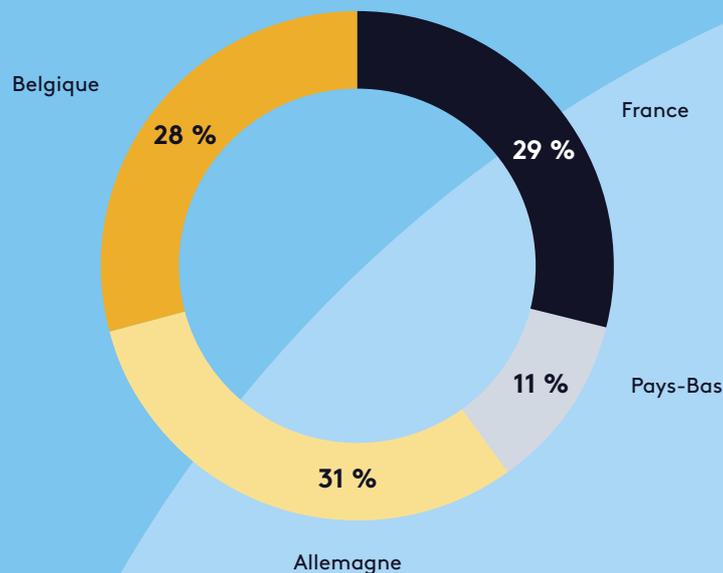
Le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels en 2024 s'élève à 16 302 708 € HT au 31 décembre 2024⁽¹⁾.

Poids des 5 principaux locataires :

Ils représentent 45 % des loyers facturables (voir répartition ci-dessous). Ces locataires exploitent chacun un actif à l'exception de Different Hotels NV qui en exploite 4, dans la région du Limbourg (Belgique).



Répartition des loyers facturés 2024 par pays :



(1) Chiffre en date du 22 janvier 2025, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret et la quote part de loyer afférent à la participation dans la SCI Center Parcs Les Trois Forêts.

(2) Au 31 décembre 2024 la SCPI Aream Hôtels compte 18 locataires. A noter qu'au cours de l'exercice 2024, les actifs de Munich, Lyon et Hattigny (20%) ont été acquis et le nombre total de locataires au cours de la période est ainsi passé de 15 à 18. Le graphique ci-dessus prend en compte 18 locataires, les loyers perçus étant intégrés au pro rata temporis pour les acquisitions de l'exercice (loyers facturés).

Situation locative 2024 :

Taux d'occupation physique
2024



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽¹⁾
2024



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

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid⁽²⁾
2024

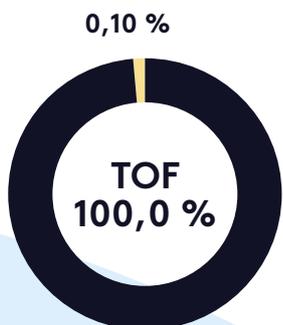


■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives

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

(2) Taux en date du 22 janvier 2025, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret et la quote part de loyer afférent à la participation dans la SCI CP 3F INVEST. Au 31 décembre 2024, le taux de recouvrement était de 97,4 %.

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



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

Le taux d'occupation physique de la SCPI Aream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI Aream Hôtels. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation physique s'élève à 100,0 %.

Pour rappel, Le calcul du taux d'occupation financier (TOF) a été revu par l'ASPIM le 1^{er} janvier 2022 et en février 2023 et correspond dorénavant à la division des loyers, des indemnités d'occupation (y compris les indemnités compensatrices de loyers) et des valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables (dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI est louée).

Le calcul du TOF intègre les immeubles détenus directement et ceux détenus indirectement par le biais de participations immobilières (sociétés contrôlées). Les actifs immobiliers détenus par des sociétés non contrôlées au sens de l'article L. 214-15 du Code Monétaire et Financier ne sont pas inclus dans le calcul du TOF. Ainsi, les produits financiers de de Eemhof Invest sont exclus.

Au 31 décembre 2024, le TOF de la SCPI Aream Hôtels calculé selon la méthodologie revue par l'ASPIM en date du 1^{er} janvier 2022, s'élève à 100,0 %. A noter qu'aucun locataire ne bénéficiait de franchise de loyers en 2024.

Au titre du loyer quittancé 2024, la SCPI Aream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 16 302 708 € HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 99,90 %.

Relocation, renégociations et renouvellements :

Aucun événement marquant n'est connu à ce jour.

Contentieux :

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

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Plan pluriannuel d'entretien :

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien (PGE), 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 2024, le plan de travaux des actifs détenus directement est le suivant :

En €	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Plan gros entretien	120 855 €	36 000 €	48 000 €	28 000 €	- €	232 855 €

Sur l'année 2024, 18 K€ de travaux sur l'hôtel de Esterel (travaux ascenseur) ont été réalisés au titre de la PGE.

TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

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

Park Inn by Radisson - Nürnberg :

Un dégât des eaux occasionnant la fermeture de 48 chambres est intervenu au sein de l'actif Park Inn by Radisson Nürnberg à la fin du mois d'octobre 2024. La résolution est en cours et devrait être finalisée au début du deuxième trimestre 2025.

Break & Home - Porte de Choisy :

Au cours l'exercice 2024, 8 sinistres ont été déclarés auprès de la SMA BTP concernant 9 studios en lien avec les travaux de réhabilitation du bâtiment. Ainsi, la prise en charge des différents dommages est incluse dans la garantie décennale du vendeur.

MMV Les Mélèzes - Bourg-Saint-Maurice :

Au troisième trimestre 2024, des travaux de rénovation de la terrasse du MMV Les Mélèzes ont été entrepris pour reprendre l'étanchéité au-dessus d'un local technique pour 102 K€ HT.

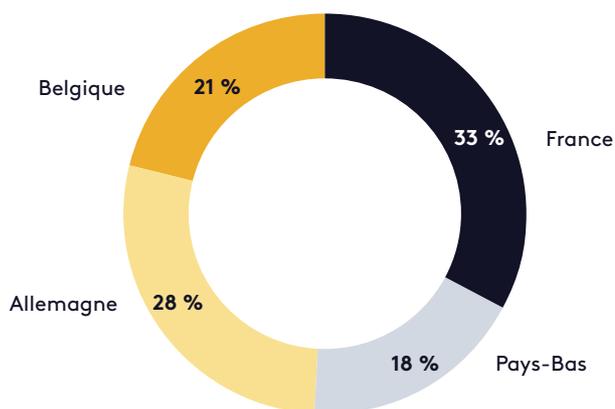


RÉPARTITION DU PATRIMOINE⁽¹⁾

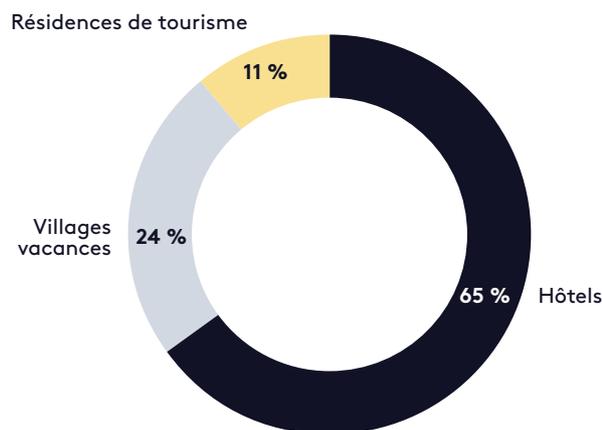
Les acquisitions en Allemagne (Munich) et en France (Hattigny et Lyon) renforcent les pondérations dans ces pays majeurs d'Europe (respectivement 28 % et 33 % au 31 décembre 2024 contre 29 % et 26 % au 31 décembre 2023). Le corollaire est

la diminution des pondérations en Belgique et aux Pays-Bas de respectivement 21 % et 18 % du portefeuille en valeur hors droits d'acquisition au 31 décembre 2024 contre 24 % et 21 % au 31 décembre 2023.

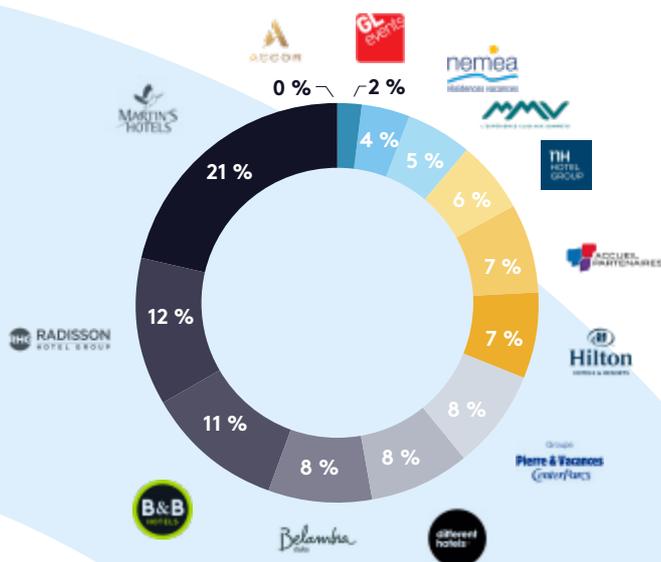
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2024



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



RÉPARTITION PAR GROUPE HÔTELIER SUR LOYER FACTURÉ 2024⁽²⁾



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

(2) Une contrepartie locative (groupes hôteliers locataires) ne devra pas, à terme, représenter plus de 20 % du montant total des loyers de la SCPI Atream Hôtels. L'exposition au groupe Martin's Hotels (20,5 % au 31/12/2024 vs. 20,9 % au 31/12/2023) sera réduite et ramenée en-dessous de ce seuil grâce à l'effet année pleine des loyers des investissements réalisés en fin d'exercice 2024.

EXPERTISES⁽¹⁾

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation renouvelé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 23 juin 2022, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2024, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), s'élève à 295 650 000 € hors droits. A noter que les acquisitions de l'exercice ont été incluses à la valorisation au 31 décembre 2024.

Par rapport au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Aream Hôtels est en augmentation (i) de +18,8 % du fait des acquisitions de l'exercice et (ii) de +0,5 % à périmètre constant. Les perspectives d'inflation long terme ont été revues à la baisse par l'expert pour la France à 1,7 % par rapport à celles retenues au 31 décembre 2023 (2,0 %). Les perspectives restent identiques à 1,9 % pour l'Allemagne, la Belgique et les Pays-Bas.

Une expertise complémentaire a été réalisée sur le patrimoine de la SCPI au 30 juin 2024 conformément aux recommandations de l'Autorités des marchés financiers.

ENDETTEMENT

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

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

(1) Hors participation non contrôlée De Eemhof Invest.

Évolution des valeurs d'expertise hors droits (HD) sur la période 2017-2024



Source : BNP Paribas Real Estate Valuation France

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

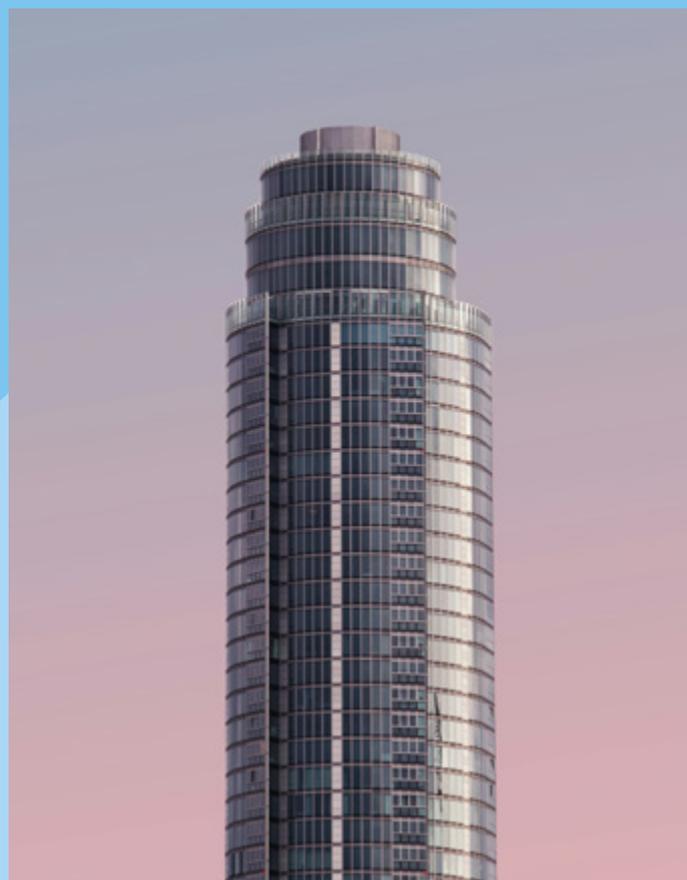


Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Type taux	Taux actuel
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam	21/04/2022	5 ans	21/04/2027	2,30 ans	4 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2020	5 ans	29/12/2025	0,99 ans	4 200 000 €	Fixe	1,14 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Styles d'Offenbach	04/01/2023	5 ans	04/01/2028	3,01 ans	3 600 000 €	Fixe	4,40 %
SCI Aream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Erlangen	11/04/2020	7 ans	11/04/2027	2,28 ans	6 000 000 €	Fixe	1,90 %
SCI Aream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - MLT	13/06/2019	7 ans	14/06/2026	1,45 ans	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
SCPI Aream Hôtels	Caisse d'Epargne Rhône Alpes	Financement MMV Les Mélèzes	08/08/2019	10 ans	05/05/2030	5,35 ans	4 764 000 €	Fixe	2,10 %
SCPI Aream Hôtels	SOCFIM	Financement travaux Belambra	31/03/2022	5 ans	30/03/2027	2,24 ans	8 000 000 €	Fixe	3,06 %
SCPI Aream Hôtels	Banque Palatine	Refinancement Ivry	25/07/2024	5 ans	25/07/2029	4,57 ans	6 000 000 €	Variable - swap	4,22 %
SCPI Aream Hôtels	Crédit Agricole	Financement The Ruck Hotel	28/11/2024	5 ans	28/11/2029	4,91 ans	8 400 000 €	Variable - swap	3,66 %
SCI CP 3F Invest	SOCFIM	Financement CP3F	17/12/2024	5 ans	17/12/2029	4,96 ans	3 530 000 €* €*	Variable - swap	4,08 %
TOTAL 31.12.2024						2,75 ans	74 994 000 €		2,63 %

*Montant retenu à la quote-part de détention de la SCPI Aream Hôtels dans la SCI CP 3F INVEST (20 %).

En 2024 :

Plusieurs emprunts ont été souscrits par la SCPI Aream Hôtels en 2024, en lien avec les différentes acquisitions :

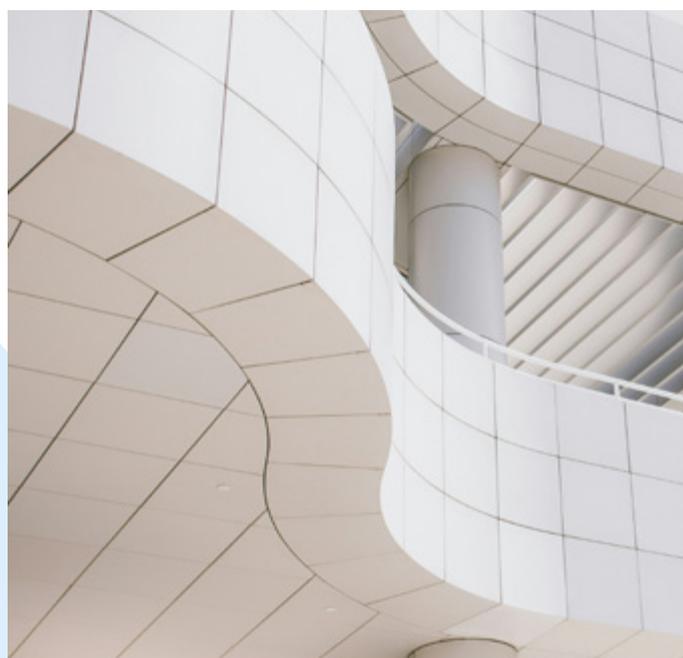
- L'actif d'Ivry a été refinancé auprès de la banque Palatine en juillet 2024 à hauteur de 6 M€ sur une durée de 5 ans ;
- Une ligne de dette corporate verte a été mise en place auprès du Crédit Agricole en novembre 2024 à hauteur de 8,4 M€ sur une durée de 5 ans ;
- L'acquisition des 141 cottages du Center Parcs des Trois Forêts a été financé à hauteur de 35 % par une dette hypothécaire auprès de SOCFIM sur une durée de 5 ans. Le montant de dette retenu à la quote-part d'Aream Hôtels est de 3,5 M€.

La dette corporate mise en place avec SOCFIM en octobre 2022 est arrivée à échéance au cours de l'exercice 2024 et n'a pas été renouvelée.

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 24,87 % de la valeur hors droit et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 22,41 %.

Les équipes d'Aream étudient le refinancement des lignes de dettes arrivant à échéances. Elles se réservent par ailleurs la possibilité de mettre en place de nouveaux financements dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs.



VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 €)	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	243 607 851 €	243 765 789 €	282 187 335 €	38 579 484 €	15,84 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 569 692 €	12 385 079 €	-16 355 073 €	-19 924 765 €	-558,16 %
VALEUR COMPTABLE	247 177 543 €	256 150 868 €	265 832 262 €	18 654 718 €	7,55 %
VALEUR COMPTABLE PAR PART	892,86 €	893,59 €	891,80 €	-1,06 €	-0,12 %

Valeur de réalisation :

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

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	234 633 672 €	235 020 826 €	278 096 753 €	43 463 081 €	18,52 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 901 412 €	12 433 887 €	-16 324 691 €	-20 226 103 €	-518,43 %
VALEUR DE RÉALISATION	238 535 084 €	247 454 713 €	261 772 062 €	23 236 978 €	9,74 %
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	861,64 €	863,25 €	878,18 €	16,54 €	1,92 %

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de la SCPI Atream Hôtels atteint 878,18 €/part. Celle-ci est en hausse de 1,92 % par rapport au 31 décembre 2023, principalement en lien avec les nouveaux investissements réalisés augmentant la valeur de patrimoine.

Valeur de reconstitution :

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

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2024	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur de réalisation	238 535 084 €	247 454 713 €	261 772 062 €	23 236 978 €	9,74 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	21 790 603 €	21 495 436 €	23 471 631 €	1 681 028 €	7,71 %
Frais de mise en place des financements	1 041 878 €	1 362 466 €	1 450 679 €	408 801 €	39,24 %
Commission de souscription	29 040 840 €	30 034 735 €	31 854 930 €	2 814 090 €	9,69 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	290 408 405 €	300 347 349 €	318 549 302 €	11 651 063 €	9,69 %
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART	1 049,02 €	1 047,77 €	1 068,66 €	19,64 €	1,87 %

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution se décompose comme suit :

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2024	Montant	€/part	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	261 772 062	878,18 €	82,18 %
Droits sur le patrimoine	20 743 447	69,59 €	6,51 %
Frais d'acquisition	2 728 184	9,15 €	0,86 %
Frais de mise en place des financements	1 450 679	4,87 €	0,46 %
Commission de souscription	31 854 930	106,87 €	10,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	318 549 302 €	1 068,66 €	100,00 %

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). La valeur de reconstitution intègre ainsi les droits sur le patrimoine retenus par l'expert, les frais d'acquisition réels, les frais de financement et refinancement réels, ainsi la reconstitution de la commission de souscription. Les frais d'acquisition (hors droits et émoluments notaires) représentent 1,76 % de la valeur vénale de l'actif au 31/12/2024.

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 068,66 €. Celle-ci est en hausse de 1,87 % par rapport au 31 décembre 2023. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

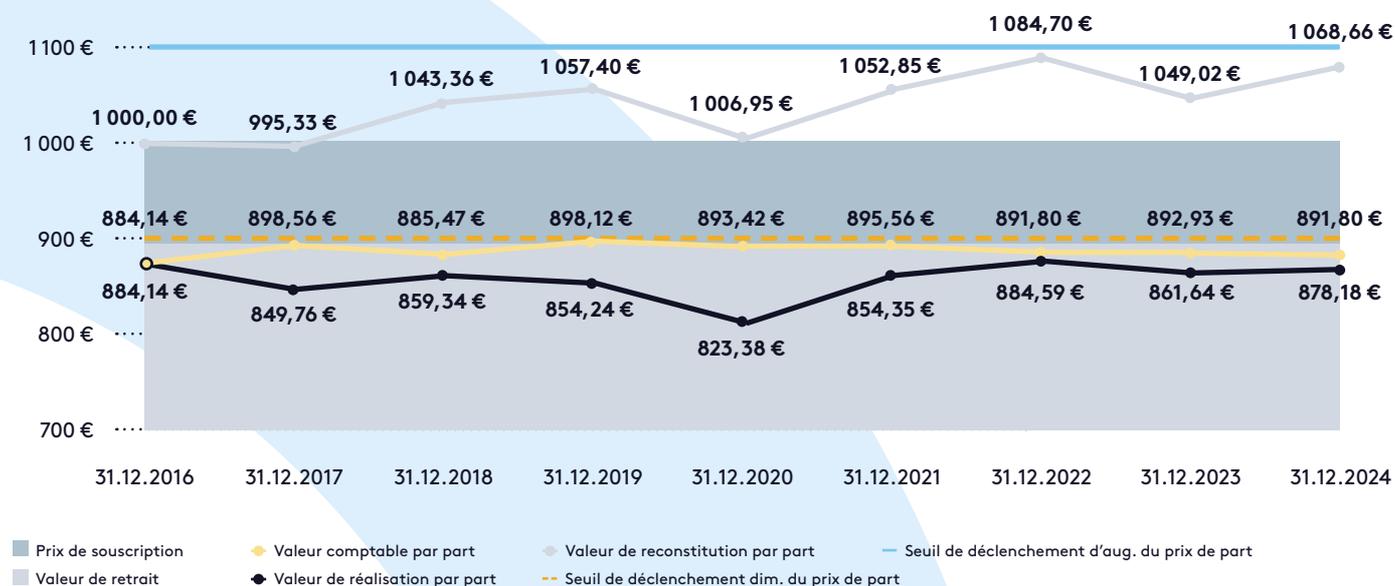
Prix de souscription :

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

Valeur de retrait :

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

Évolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

Taux de distribution et Performance Globale :

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

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

Au cours de l'exercice 2024, quatre acomptes sur dividende ont été distribués pour un total de 50,48 € brut dont 0,33 €/part de report à nouveau. Au 31/12/2024, le report à nouveau est de 5,39 €/part (calculé sur le nombre de part total).

DISTRIBUTION BRUTE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	48,00 €	47,11 €	52,20 €	28,02 €	26,40 €	50,45 €	52,99 €	50,48 €
1 ^{er} trimestre	- €	11,31 €	12,20 €	8,86 €	5,37 €	11,96 €	12,00 €	12,62 €
2 nd trimestre	- €	11,20 €	12,50 €	4,74 €	5,35 €	12,55 €	12,50 €	12,62 €
3 ^{ème} trimestre	36,00 €	11,28 €	14,00 €	7,23 €	6,58 €	12,49 €	12,51 €	12,62 €
4 ^{ème} trimestre	12,00 €	13,32 €	13,50 €	7,18 €	9,10 €	13,45 €	15,98 €	12,62 €
TAUX DE DISTRIBUTION	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %

En début d'année 2025, l'AMF a sollicité l'ASPIM afin d'intégrer, au côté du taux de distribution, un nouvel indicateur de performance permettant de contextualiser le rendement de l'année. L'objectif affiché est donc d'améliorer l'information afin qu'elle soit claire, exacte et non trompeuse.

Dans ce contexte, l'indicateur de Performance Globale qui associe la distribution brute et l'évolution du prix de part sur un an a été proposé à l'AMF. La Performance Globale

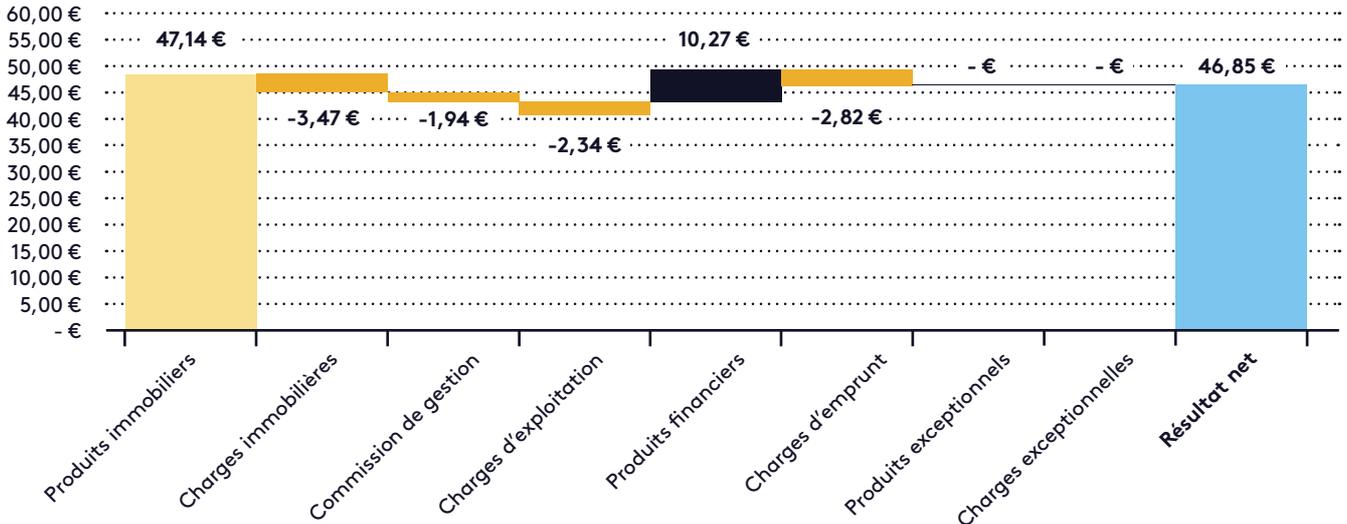
est donc égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ajouté à la différence entre le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n et le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n+1 et le prix de part à fin d'année (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (conformément à la définition proposée par l'ASPIM de décembre 2021).

DISTRIBUTION BRUTE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	48,00 €	47,11 €	52,20 €	28,02 €	26,40 €	50,45 €	52,99 €	50,48 €
VARIATION DU PRIX DE PART	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PERFORMANCE GLOBALE	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %

RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :

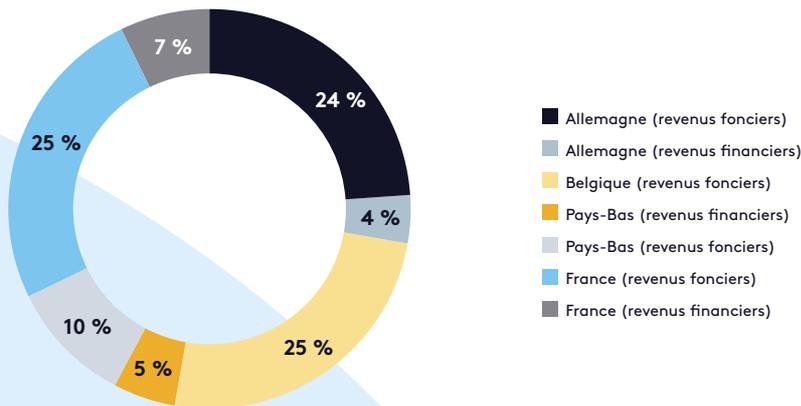
Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat net 2024 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.



Le résultat 2024 atteint 46,85 € par part en jouissance moyenne sur l'année (274 831 parts).

Répartitions des revenus 2024 par pays :

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



Au cours de l'année 2024, 84 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 16 % sont des revenus financiers. 71 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement. Les revenus financiers sont issus des placements de trésoreries en France, de la participation dans la BV De Eemhof et des intérêts de compte courant d'associé de la SCI AHD.

Sur l'exercice 2024, les revenus français (fonciers et financiers) représentent 32 % des revenus totaux ; les revenus belges et allemands représentent respectivement 26 % et 29 % ; enfin les produits néerlandais (fonciers et financiers) représentent 14 % des revenus de la SCPI Atream Hôtels.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	4,04 €	6,68 %	13,31 €	22,04 %	14,04 €	23,25 %	18,43 €	30,52 %	16,43 €	27,21 %
Produits financiers liés aux participations	21,03 €	34,83 %	23,73 €	39,31 %	36,39 €	60,27 %	32,96 €	54,60 %	28,93 €	47,92 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,47 €	2,43 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	2,34 €	3,88 %	7,26 €	12,03 %
TOTAL DES REVENUS	26,53 €	100,00 %	37,04 €	100,00 %	50,42 €	100,00 %	53,73 €	100,00 %	52,62 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,39 €		1,17 €		1,38 €		2,50 €		1,94 €	
Autres frais de gestion	-4,91 €		-1,03 €		1,60 €		1,84 €		2,33 €	
Charges locatives non récupérées	6,20 €		3,86 €		0,34 €		0,07 €		-0,40 €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	1,68 €	6,34 %	4,00 €	10,80 %	3,31 €	6,56 %	4,41 €	8,21 %	3,87 €	7,36 %
Charges financières	0,81 €		1,41 €		2,19 €		2,35 €		2,82 €	
Amortissement net	- €		0,00 €		0,00 €		- €		- €	
Provisions nettes	0,61 €		0,21 €		0,57 €		0,29 €		-0,92 €	
Sous-total CHARGES INTERNES	1,42 €		1,63 €		2,76 €		2,64 €		1,90 €	
TOTAL DES CHARGES	3,10 €	11,70 %	5,63 €	15,19 %	6,07 €	12,05 %	7,05 €	13,12 %	5,77 €	10,96 %
RESULTAT COURANT	23,43 €	88,30 %	31,41 €	84,81 %	44,35 €	87,95 %	46,68 €	86,88 %	46,85 €	89,04 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00 €	0,00 %	1,23 €	3,32 %	0,00 €	0,00 %	0,16 €	0,29 %	0,00 €	0,00 %
RESULTAT NET	23,43 €	88,30 %	32,64 €	88,13 %	44,35 €	87,95 %	46,84 €	87,18 %	46,85 €	89,04 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-23,49 €	-88,53 %	-25,60 €	-69,11 %	-47,38 €	-93,97 %	-46,36 €	-86,28 %	-47,18 €	-89,67 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	23,49 €	88,53 %	25,60 €	67,55 %	46,84 €	92,90 %	45,86 €	85,36 %	46,72 €	88,79 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,06 €	-0,23 %	7,04 €	19,02 %	-3,03 €	-6,01 %	0,48 €	0,90 %	-0,33 €	-0,63 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	3,09 €	11,65 %	10,15 €	27,42 %	6,67 €	13,22 %	9,38 €	17,45 %	8,01 €	15,22 %

Le résultat net par part moyenne en jouissance sur l'exercice (274 831 parts) s'élève à 46,85 € au 31 décembre 2024, stable comparé à celui de l'exercice précédent (46,84 €).

EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2023	31.12.2024	Variation	
Sommes non investies à la clôture	9 424 949 €	18 497 015 €	9 072 067 €	
Fonds collectés	30 430 000 €	39 011 000 €	8 581 000 €	
Commission de souscription	-3 043 000 €	-3 903 200 €	-860 200 €	
Retraits de parts	-9 524 700 €	-15 988 500 €	-6 463 800 €	
Cessions d'immeubles	6 241 836 €	- €	-6 241 836 €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31.12.2024 de 64,8 %
Acquisitions d'immeubles	-282 069 €	-21 153 729 €	-20 871 660 €	
Dette bancaires sur acquisition	-3 000 000 €	14 400 000 €	17 400 000 €	
Compte courant associés	-11 750 000 €	-9 750 000 €	2 000 000 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	-7 500 000 €	-7 500 000 €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	-374 021 €	-374 021 €	
Sommes non investies à la clôture	18 497 015 €	13 238 566 €	-5 258 450 €	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	32,2 %	64,8 %		

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 64,8 % des capitaux disponibles à l'investissement étaient investis. Dans le cadre de l'acquisition de Munich, la SCPI Aream Hôtels s'est également engagé à réaliser 1,3 M€ de CAPEX en fin d'année 2025 et début 2026.

A ce titre, le montant restant à investir est de 11,9 M€ et le taux d'investissement engagement inclus est de 68,26 %.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

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

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	31.12.2023			31.12.2024			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	3 043 000 €	- €	3 043 000 €	3 901 280 €	- €	3 901 280 €	28 %	- €	65 %
Commission de gestion	537 240 €	1 091 928 €	1 629 168 €	532 901 €	1 289 264 €	1 822 166 €	-1 %	18 %	31 %
Commission d'acquisition ou de cession	105 825 €	- €	105 825 €	- €	- €	- €	-100 %	- €	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rémunérations de la Société de Gestion	3 686 065 €	1 091 928 €	4 777 993 €	4 434 181 €	1 289 264 €	5 723 446 €	20 %	18 %	96 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	59 091 €	- €	59 091 €	202 373 €	- €	202 373 €	242 %	- €	-42 %
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	59 091 €	- €	59 091 €	202 373 €	- €	202 373 €	242 %	- €	-42 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	27 022 €	22 997 €	50 019 €	31 229 €	28 543 €	59 772 €	16 %	24 %	20 %
Autres honoraires	177 589 €	120 973 €	298 562 €	202 387 €	185 297 €	387 684 €	14 %	53 %	74 %
Honoraires dépositaire	96 336 €	- €	96 336 €	121 357 €	- €	121 357 €	26 %	- €	371 %
Honoraires expertise comptable	30 600 €	91 275 €	121 875 €	42 900 €	78 955 €	121 855 €	40 %	-13 %	29 %
Honoraires d'expertise	16 000 €	29 698 €	45 698 €	4 930 €	24 140 €	29 070 €	-69 %	-19 %	1 %
Honoraires conseil juridique	34 654 €	- €	34 654 €	33 200 €	82 202 €	115 402 €	-4 %	- €	56 %
Autres frais	262 251 €	155 231 €	417 482 €	356 757 €	104 091 €	460 848 €	36 %	-33 %	205 %
Frais bancaires	78 485 €	16 364 €	94 849 €	2 322 €	19 553 €	21 875 €	-97 %	19 %	-63 %
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Frais d'assemblée	71 031 €	- €	71 031 €	93 910 €	- €	93 910 €	32 %	- €	65 %
Frais d'actes et contentieux	39 775 €	10 800 €	50 575 €	173 156 €	1 057 €	174 213 €	335 %	-90 %	-272 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	15 000 €	- €	15 000 €	10 300 €	- €	10 300 €	-31 %	- €	-71 %
Divers	57 959 €	128 067 €	186 027 €	77 069 €	83 481 €	160 550 €	33 %	-35 %	60 %
Frais généraux	466 862 €	299 201 €	766 063 €	590 374 €	317 931 €	908 305 €	26 %	6 %	114 %
TOTAL DES FRAIS	4 212 017 €	1 391 129 €	5 603 146 €	5 226 928 €	1 607 195 €	6 834 123 €	24 %	16 %	168 %

Les rémunérations versées par la SCPI Aream Hôtels à la société de gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 14 septembre 2016 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial. Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les honoraires des experts comptables ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les frais de mise en place des emprunts ;
- les frais liés aux acquisitions non réalisées ;
- les frais bancaires ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels.

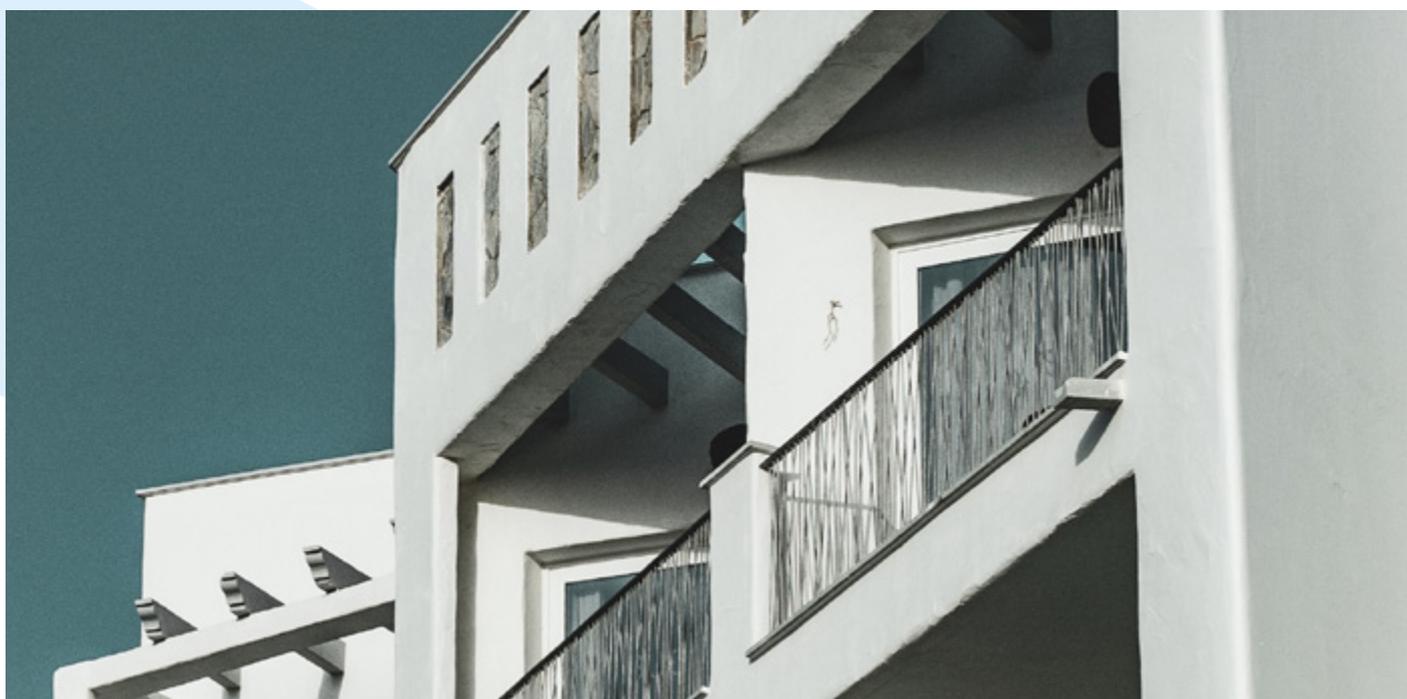
INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, vous

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	Article D441-I.-1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441-I.-2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	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	-						2	-						3
Montant total des factures concernées - €/HT	-	0	0	0	3 392	3 392	-	0	188 781	0	71 681	260 462		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice - €/HT	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %								
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice - €/HT							-	0,00 %	3,75 %	0,00 %	1,42 %	5,18 %		
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES														
Nombre de factures exclues	NÉANT													
Montant total des factures exclues	NÉANT													
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU LÉGAL - ARTICLE L441-1 DU CODE DU COMMERCE)														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce						Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce							

Les factures émises non réglées au 31.12.2024 correspondent aux loyers du 4^{ème} trimestre 2024 du Néméa Levallois quittancé à terme échu, et à la refacturation de la taxe foncière 2024 du Néméa.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION ⁽¹⁾

Actifs immobiliers détenus :

TYPE D'ACTIFS	Hôtels, Tourisme, loisirs	Total du périmètre
Surface en m ²	123 805 m ²	123 805 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	284 088 885 €	284 088 885 €
Valeurs estimées du patrimoine	295 646 017 €	295 646 017 €

Financements mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	35 864 000 €	39 130 000 €	74 994 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

RÉSULTATS RETENUS EN POURCENTAGE DE DÉTENTION

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :	12 001 422 €	3 501 757 €	15 503 180 €
Loyers	4 514 727 €	11 474 273 €	15 989 001 €
Produits des participations contrôlées	7 122 465 €	0 €	7 122 465 €
Charges non récupérables	110 538 €	-358 014 €	-247 476 €
Reprise de travaux non récupérables et gros entretien	424 597 €	0 €	424 597 €
Travaux non récupérables et dotation aux provisions pour gros entretiens	-170 905 €	0 €	-170 905 €
Dotations et reprises des amortissements	-	-7 565 626 €	-7 565 626 €
Impact des douteux	-	-48 876 €	-48 876 €
Composants du résultat d'exploitation :	-1 174 452 €	-2 510 822 €	-3 685 274 €
Commission de gestion de la SGP	-532 901 €	-1 289 264 €	-1 822 166 €
Autres charges d'exploitation	-4 544 751 €	-1 222 550 €	-5 767 301 €
Autres produits d'exploitation	3 903 200 €	993 €	3 904 193 €
Composants du résultat financier :	2 048 746 €	-1 392 672 €	656 074 €
Intérêts des emprunts	-774 545 €	-799 622 €	-1 574 167 €
Autres charges financières	-	-754 902 €	-754 902 €
Produits financiers	2 823 290 €	141 113 €	2 964 403 €
Composant du résultat exceptionnel :	0 €	18 880 €	18 880 €
Résultat exceptionnel	0 €	18 880 €	18 880 €

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

Complements d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

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

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

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

Personnes physiques

Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2024, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

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

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

- Pour les revenus de source néerlandaise et belge : le contribuable doit tenir compte de ces revenus pour déterminer son taux effectif d'imposition applicable à ses revenus. Concrètement, les revenus de source

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 2024 :

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.

EN €/PART	Global France + Allemagne	France seule	Revenus de source Allemande	Revenus de source Néerlandaise	Revenus de source Belge
Revenus bruts	38,40 €	18,27 €	20,13 €	6,84 €	17,05 €
Frais et charges	-8,55 €	-4,88 €	-3,67 €	-2,37 €	-4,56 €
Intérêts des emprunts	-5,42 €	-2,50 €	-2,91 €	- €	-1,51 €
REVENU NET	24,43 €	10,89 €	13,55 €	4,47 €	10,98 €

Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la société. Au titre de l'année 2024, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2024, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 5 731 800 €, soit 20,86 €/part.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2024 et d'impôt sur la fortune immobilière 2024 a été adressé à chacun des associés.

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



VALEUR IFI PAR PART

(EN €)	01/01/2025
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	818,43 €
Valeur IFI - Non-résident	273,44 €

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

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération :

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

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

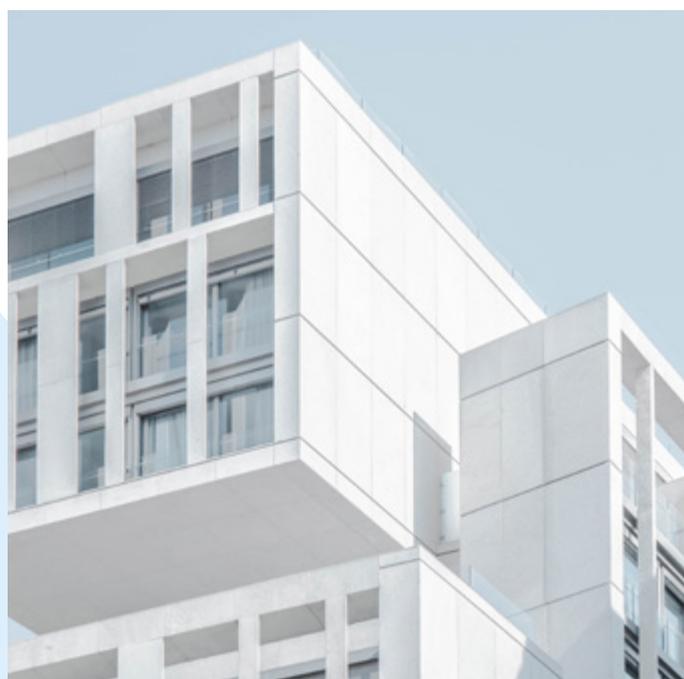
Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d'Atream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Atream a mis en place un comité des rémunérations.

Rémunération du personnel de la Société de Gestion	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	TOTAL (en €)
Ensemble des collaborateurs	49	5 156 451	433 000	5 589 451
Cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	12	2 638 676	235 000	2 873 676

PROFIL DE RISQUE

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

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



Facteurs de risques :

- Durée de placement recommandée de 10 ans ;
- Absence de garantie de revenus ;
Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.
- Risque de perte en capital ;
La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- Risque du marché immobilier
La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans :
 - des actifs immobiliers du secteur touristique, tels que des hôtels, des camping/hôtels de plein air, des résidences de tourisme et des villages vacances,
 - dans la limite de 30 % du patrimoine :
 - des actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
 - sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

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

La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur hôtelier et des résidences gérées.

- Liquidité non garantie ;
Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.
- Risque lié au crédit ;
L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

- Risque lié à l'effet de levier ;
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.
- En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit ;
- Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers ;
- Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts ;
- Risque en matière de durabilité ;
- Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité ;

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information.

Suivi et évaluation des risques :

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI

La situation de la SCPI n'appelle pas d'observations :

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- Identification des risques inhérents à l'activité ;
- Séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- Optimisation de la sécurité des opérations ;
- Couverture globale des procédures opérationnelles.

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

- Le contrôle permanent de premier niveau est réalisé par les opérationnels ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- Les contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

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

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

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

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts,

au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués

à une entité du groupe PVCP. Aream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

Lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023, les mandats des 14 membres du Conseil de Surveillance sont arrivés à terme. Les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix et élus pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivants :

- Caisse d'Épargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par Bruno BLONDEL
- CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE NORMANDIE, représentée par Monsieur Christophe QUESNE
- BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER
- Renaud JEZEQUEL
- Alain GOSELIN
- SCI SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY
- BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN
- Cepreal Participations, représentée par Andréa JOSS
- Sophie GAYOT
- Frédéric AUDY
- David LEVY
- Christine SELHAUSEN

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



PRÉVENTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS GLOBALES « MURS ET FONDS DE COMMERCES »

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, ATREAM étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Aream Hôtels (ex : hôtels centre-ville, résidences tourisme centre-ville, villages vacances, etc.).

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

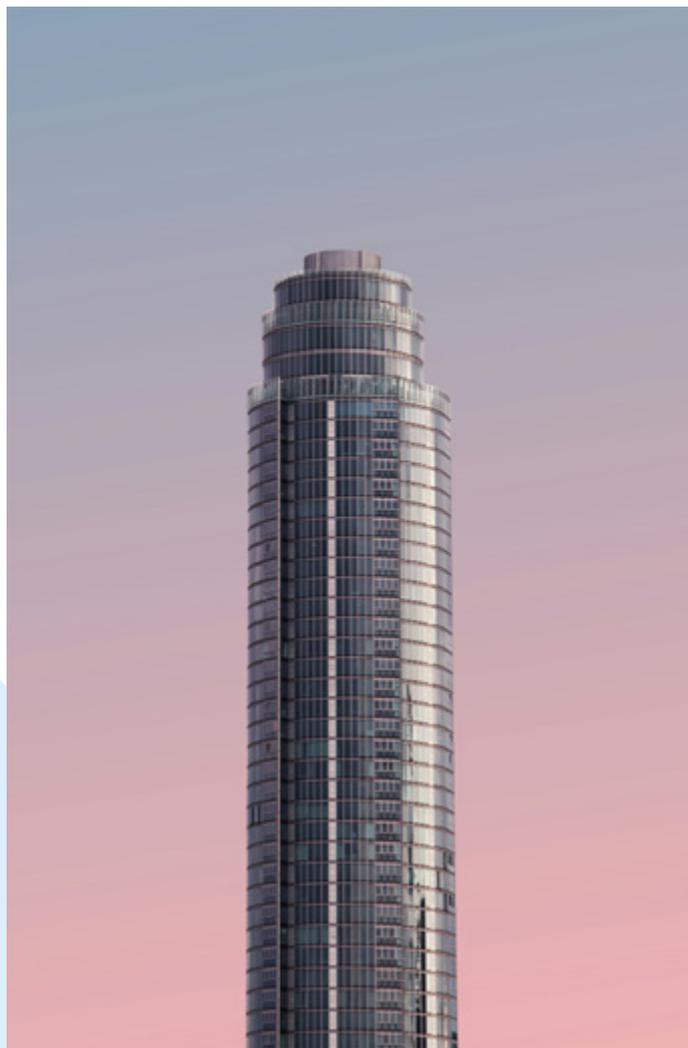
Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles ATREAM pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, ATREAM n'identifie pas de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

PROVENANCE DES FONDS

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

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

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



Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

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

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

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

- ✦ Sur le volet environnemental : Aream œuvre à la valorisation de ses déchets au-delà de la réglementation en vigueur grâce au partenariat avec Les Joyeux recycleurs, tout en promouvant la réinsertion professionnelle au travers de l'Association ARES (Association pour la réinsertion économique et sociale) ;
- ✦ Sur le volet social : Aream a mis en place un forfait mobilité durable pour ses collaborateurs afin de favoriser les mobilités douces. La Société s'investit dans la formation de ses collaborateurs sur les enjeux de durabilité en proposant un cycle de formation adapté à chaque métier de la gestion d'actifs et des fonctions transverses.

✦ Sur le volet mécénat : Aream prend part au Challenge de pas connectés organisé par La Fondation Apprentis d'Auteuil. Celle-ci agit, depuis près de 160 ans, pour l'éducation et l'insertion des jeunes confrontés à des difficultés. La Société soutient ses collaborateurs désireux de soutenir une cause associative par le biais d'un événement sportif.

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

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

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

Aream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. Dans le cas où l'actif serait affecté à un fonds labellisé ou susceptible de labellisation, Aream veille à respecter les exigences du label ISR. L'analyse ESG est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

ACTUALITÉ ESG DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

La SCPI Atream Hôtels engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR), a renouvelé son label ISR en novembre 2024 à la suite de la validation d'un audit indépendant. Ce renouvellement illustre la détermination de la SCPI Atream Hôtels à contribuer positivement à l'environnement, à la société et à une gouvernance éthique.

Au terme de son premier cycle ISR (2020-2023), la SCPI a dépassé l'objectif initial de +20 points, passant d'une note de 16/100 à 41/100 (+25 points). Grâce aux efforts déployés,

la performance extra-financière du fonds a progressé de manière significative. Cette progression s'est appuyée sur des actions concrètes : suivi rigoureux des consommations énergétiques, une mobilisation accrue des équipes, et un dialogue renforcé avec les exploitants hôteliers.

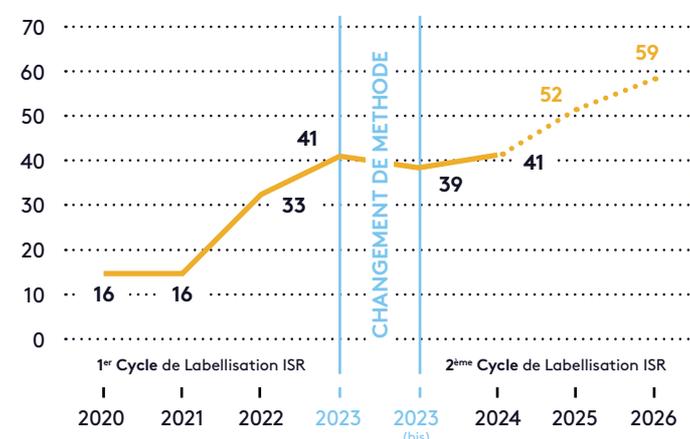
Le renouvellement du label ISR marque une nouvelle étape dans la stratégie d'investissement responsable de la SCPI Atream Hôtels. La stratégie a été repensée et renforcée avec une approche centrée sur le pilier social.

ANALYSE DU GRAPHIQUE

La nouvelle méthodologie ISR de la SCPI Atream Hôtels a été appliquée à la notation initiale de 2023 et à la notation courante de 2024. Concrètement, les données de 2023 ont d'abord été évaluées selon l'ancienne méthodologie du premier cycle ISR, établissant ainsi la note finale du fonds (41/100). Ensuite, ces mêmes données ont été réévaluées avec la nouvelle méthodologie, servant de base à la notation initiale du nouveau cycle (39/100).

Par ailleurs, la notation initiale étant fondée sur les données de 2023, l'analyse ISR porte sur le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels recensé au 31/12/2023. En revanche, la notation 2024 évalue le patrimoine du fonds au 31/12/2024, intégrant ainsi trois nouvelles acquisitions.

Evolution note ISR



STRATÉGIE ISR

Dans le cadre de son nouveau cycle ISR, la SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30% de la note), les critères sociaux (50% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels vise à améliorer :

- Les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;
- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations.

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

Objectif Environnemental :

En pratique, les objectifs environnementaux se déclinent notamment par les mesures suivantes :

- réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- réduire les consommations et maîtriser la ressource en eau ;
- maîtriser la gestion des déchets ;
- favoriser la préservation de la biodiversité ;
- promouvoir l'économie circulaire.

Objectif Social :

La SCPI Aream Hôtels accorde une grande importance au bien-être de l'ensemble des usagers de ses actifs, qu'ils soient des clients ou des collaborateurs. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être qui permettent de :

- favoriser la cohésion et l'intégration sociale ;
- favoriser les relations de travail ;
- lutter contre les inégalités.

En application de l'objectif social, les mesures suivantes sont notamment évaluées :

- valoriser la diversité des services disponibles ;
- valoriser la proximité aux espaces verts ;
- contribuer à l'amélioration de la santé et du confort des occupants ;
- améliorer l'accessibilité universelle ;
- promouvoir la satisfaction des collaborateurs ;
- favoriser l'emploi des jeunes et des seniors ;
- promouvoir la mobilité douce.

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

Une grille d'évaluation ISR a été construite par les équipes d'Aream accompagnées par le cabinet de conseil en finance durable, Wild Trees. Cette grille comprend 41 critères quantifiables et/ou observables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Cette dernière a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SCPI Aream Hôtels.

La SCPI Aream Hôtels poursuit une stratégie Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société doit satisfaire l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

Objectif Gouvernance :

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Aream Hôtels s'engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux. Cette démarche vise également à impliquer les parties prenantes du fonds dans sa stratégie ISR. Plus concrètement, l'objectif de Gouvernance se traduit notamment par les actions suivantes :

- engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- sensibiliser les usagers des actifs aux pratiques responsables ;
- organiser un Comité Vert afin d'impliquer les locataires exploitants dans la démarche ISR ;
- valoriser la labellisation/certification des actifs inhérentes au secteur.

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

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

La note seuil du fonds a été établie à 59,2/100.

Au cours du cycle de labellisation ISR, les actifs seront évalués sur les critères ESG et pourront être requalifiés :

- Soit au sein d'une poche Best-in-Class, pour les actifs atteignant la note seuil ;
- Soit maintenus au sein de la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

Chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

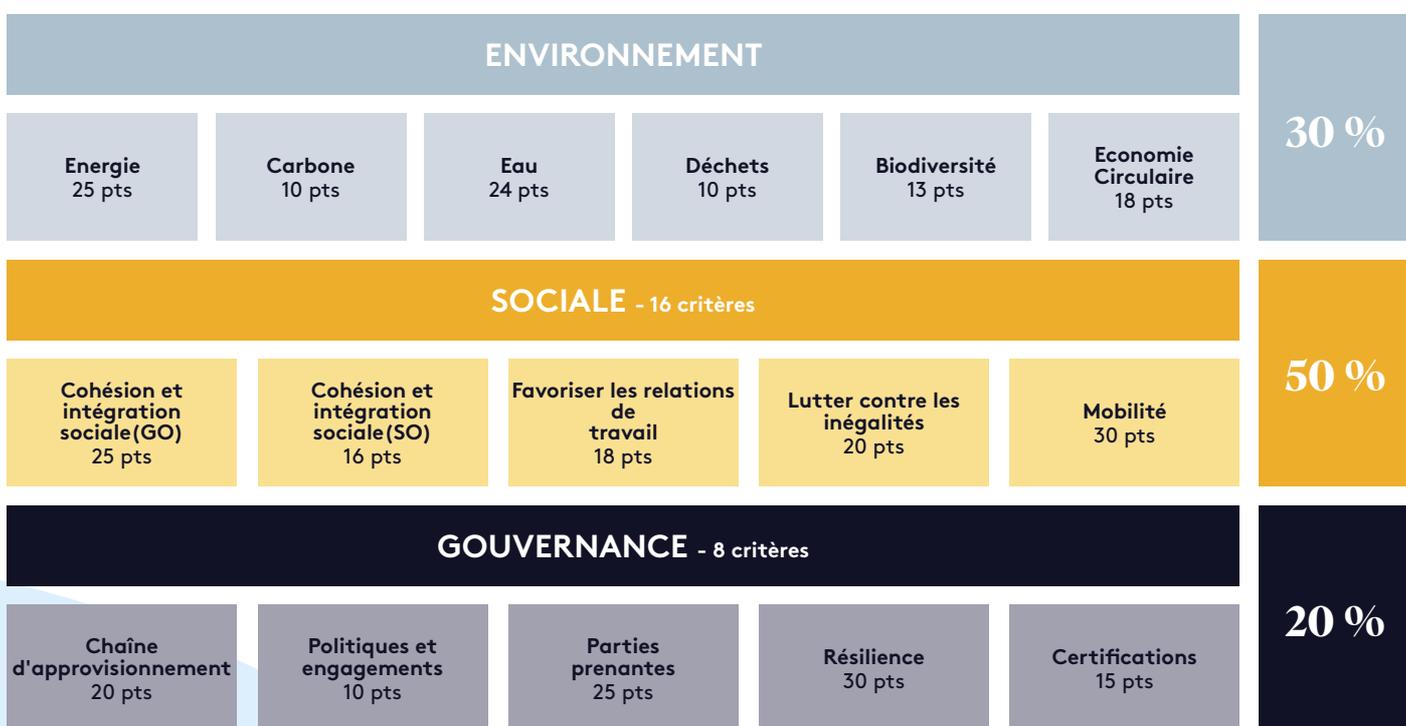
- ↳ Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks

élaborés par des organismes reconnus tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de la transition écologique (ADEME) ou des bureaux d'études tels que Carbon4 ;

- ↳ Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;

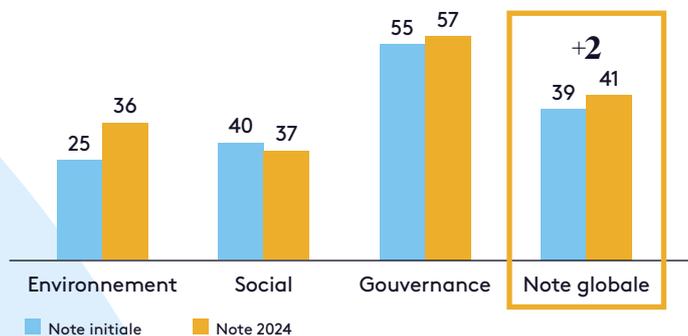
- ↳ Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.

La construction de la grille ISR de la SCPI Aream Hôtels répartie sur les trois piliers E, S et G couvre les thématiques ci-dessous :



La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2024. Ils seront revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels.

A partir de la méthodologie ISR, la notation ISR 2024 de la SCPI Aream Hôtels est de 41/100, détaillée ci-après :



PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HOTELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels se compose de 22 actifs dont 6 actifs détenus en direct et localisés en France et 16 actifs détenus indirectement au travers des SCI Atream Hôtels Deutschland (pour les actifs situés en Allemagne), Atream Hôtels Nederland (pour les actifs situés aux Pays-Bas), Atream Hôtels België (pour les actifs situés en Belgique) et de la SCI CP 3F INVEST (pour le Center Parcs des Trois Forêts, acquis à hauteur de 20% par la SCPI Atream Hôtels). La SCPI Atream Hôtels détient également une participation financière dans la société De Eemhof Invest (représentant 24,59 % du capital). A noter que cet actif fait partie intégrante de la gestion ISR mise en place par la SCPI Atream Hôtels et est donc inclus dans ce présent rapport.

Au 4^{ème} trimestre de l'année 2024, la SCPI Atream Hôtels a fait l'acquisition de 3 nouveaux actifs, localisés en France et en Allemagne. Ces actifs sont intégrés au périmètre d'analyse ISR présenté dans ce rapport. À date, la politique d'investissement et de gestion de la SCPI Atream Hôtels s'inscrit dans une logique dite « Best-in-Progress », i.e. visant des actifs avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

La note ISR de la SCPI est calculée à partir des valeurs d'expertise au 31.12.2024 (en quote-part) de l'ensemble des actifs (ainsi incluant la participation de De Eemhof prenant en compte sa valeur d'expertise également).

SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	COMPARABLES
01.	Consommation énergétique surfacique annuelle	182 kWhEF/m ² /an consommation pondérée en valeur d'expertise HD des actifs	210 kWhEF/m ² /an consommation pondérée en valeur d'expertise HD des actifs	Moyenne OID 2024 Hôtellerie France : 160 kWhEF/m ² /an
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	36,8 kgCO ₂ eq/m ²	41,0 kgCO ₂ eq/m ²	Moyenne OID 2024 Hôtellerie France : 17,0 kgCO ₂ eq/m ² /an
03.	Résultat du Coefficient de biotope par surface	0,11	0,12	Tendance observée en interne : Absence de CBS
04.	Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs	11,1	11,5	Moyenne à l'échelle de 33 actifs hôteliers sous gestion : 9,7
05.	Accès aux services sur site à usage de la clientèle Indicateur de surperformance	6	5	Moyenne à l'échelle des actifs hôteliers sous gestion : 5,3
06.	Accès à des espaces verts	54 % avec des espaces verts sur site 97 % avec des espaces verts à proximité	50 % avec des espaces verts sur site 96 % avec des espaces verts à proximité	Moyenne à l'échelle de 68 actifs sous gestion : 49 % (sur site) 97 % avec des espaces verts à 15 min
07.	Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG Indicateur de surperformance	84 %	83 %	Tendance observée en interne, sur les fonds labellisés ISR : 81 %
08.	Cartographie des risques environnementaux de l'actif	75 %	72 %	Tendance observée en interne, sur les fonds labellisés ISR : 89 %

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

- Les données énergétiques 2024 sont collectées via Deepki, les property managers et les locataires, avec une fiabilisation rigoureuse pour assurer leur pertinence.
- En cas de données manquantes, une estimation méthodologique est appliquée, et toute incohérence fait l'objet d'une investigation.

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

- Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques via l'outil Deepki.

Focus coefficient biotope par surface (3) :

- Au 31.12.2024, 19 actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un calcul de coefficient biotope par surface.
- A l'échelle du portefeuille, la moyenne pondérée est de 0,11 notamment en raison de la localisation de la moitié du patrimoine située en zone urbaine.

Focus accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs (4) :

- Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels présente une accessibilité à des services de proximité importante avec une moyenne pondérée de 11 services dans un rayon de 15 minutes à pied.
- 11 actifs urbains surperforment par rapport à la moyenne du fonds et 3 en zone rurale ne disposent d'aucun service à proximité.

Focus accès au service dans le bâtiment à usage de la clientèle (5) :

- Les actifs de patrimoine proposent en moyenne 6 services à leur clientèle.
- Parmi eux, 6 hôtels proposent des services au-dessus de la moyenne et seuls trois ne disposent que d'un service.

Focus accès à des espaces verts (6) :

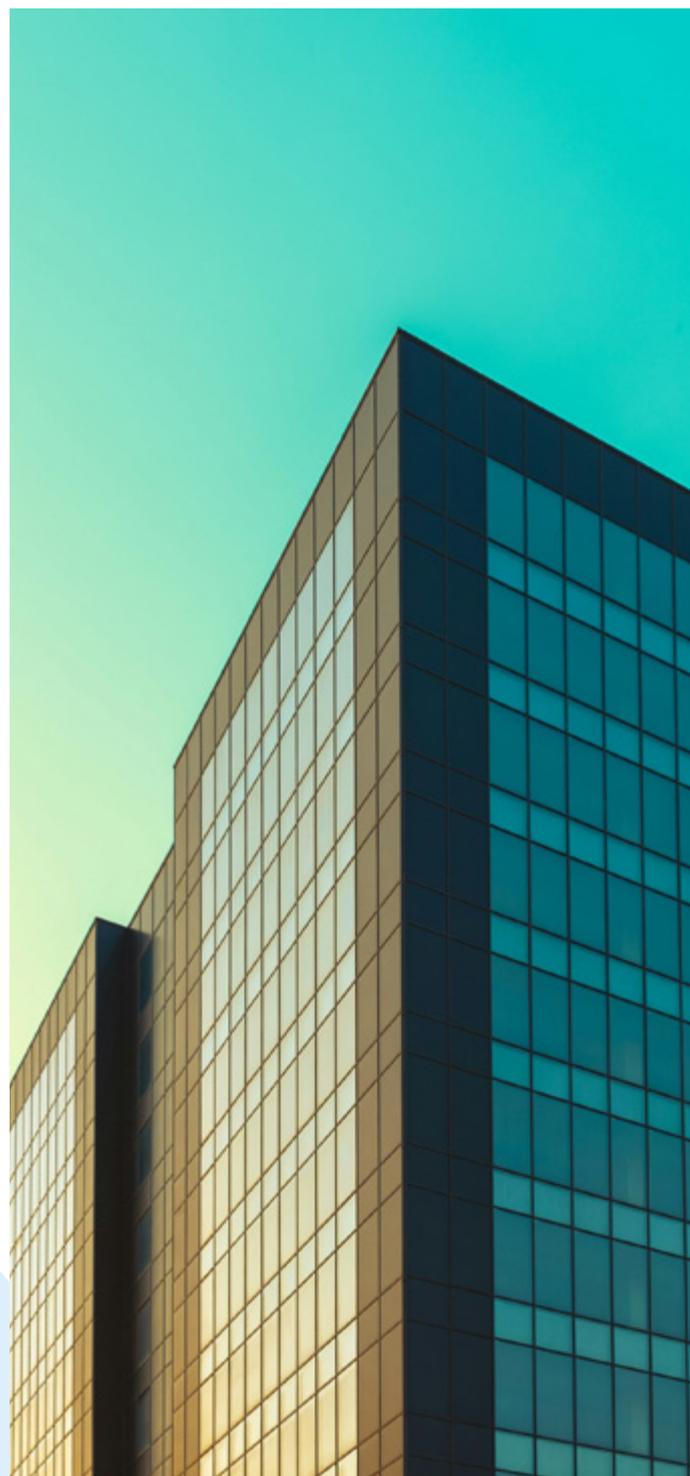
- L'ensemble de patrimoine a accès à des espaces verts sur site ou dans un rayon de 15 minutes à pied.

Focus part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (7) :

- Au 31.12.2024, 84 % des parties prenantes, locataires et property managers sont engagées dans la démarche ESG via des clauses ou annexes environnementales.

Focus cartographie des risques environnementaux de l'actif (8) :

- Une analyse d'exposition aux risques climatiques a été menée sur l'ensemble du portefeuille.
- L'analyse de risque biodiversité couvre que les actifs situés en France, l'outil d'analyse n'étant pas encore développé sur les autres géographies.



PRÉSENTATION DES 5 ACTIFS AUX MEILLEURES NOTES ESG EN 2024

Les 5 meilleurs actifs de la SCPI Aream Hôtels en termes de notation ISR sont les suivants, en allant du premier au cinquième :

ACTIFS	Note sur 100
Martin's Klooster	53,00
Break & Home Porte de Choisy	49,95
Martin's Brugge	48,45
Hampton by Hilton Amsterdam Schiphol	47,55
Néméa Paris Levallois	46,45

BREAK & HOME PORTE DE CHOISY	
Rang note ESG 2024 :	2
Notation ISR 2024 :	49,95/100 (+ 4,90 pts vs. 2023)
Localisation :	Ivry-sur-Seine, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	6,31 %

Bonnes pratiques

- Consommations énergétiques surperformant par rapport à la moyenne OID Hôtel France
- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

HAMPTON BY HILTON AMSTERDAM SCHIPHOL	
Rang note ESG 2024 :	4
Notation ISR 2024 :	47,55/100 (+14,60 pts vs. 2023)
Localisation :	Hoofddorp, Pays-Bas
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	4,40 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'un contrat d'électricité verte
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

MARTIN'S KLOOSTER	
Rang note ESG 2024 :	1
Notation ISR 2024 :	53,00/100 (+ 6,80 pts vs. 2023)
Localisation :	Louvain, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	6,13 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'un contrat d'électricité verte
- Promotion des commerces locaux
- Mise en place d'une Politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Intégration des jeunes et des seniors dans l'effectif salarial

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

MARTIN'S BRUGGE	
Rang note ESG 2024 :	3
Notation ISR 2024 :	48,45/100 (+5,55 pts vs. 2023)
Localisation :	Brugge, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	8,54 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'un contrat d'électricité verte
- Mise en place d'un tri de déchets allant au delà de la réglementation
- Mise en place d'une Politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

NÉMÉA PARIS LEVALLOIS	
Rang note ESG 2024 :	5
Notation ISR 2024 :	46,45/100 (-4,33 pts vs. 2023)
Localisation :	Levallois-Perret, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	4,34 %

Bonnes pratiques

- Consommations énergétiques surperformant par rapport à la moyenne OID Hôtel France
- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Mise en place d'une Politique RSE à l'échelle du Groupe

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

PRÉSENTATION DES 5 ACTIFS AUX MOINS BONNES NOTES ESG EN 2024

Les 5 actifs de la SCPI Aream Hôtels les moins performants en termes de notation ISR sont les suivants, en allant du dernier au cinquième en partant du dernier :

ACTIFS	Note sur 100
Ibis Budget Munich East Messe	17,00
Ecu Hotel	24,70
MMV Les Mèlèzes	25,80
B&B Offenbach-Kaiserlei	29,53
Park Inn by Radisson Nüremberg	30,73

ECU HOTEL	
Rang note ESG 2024 :	22
Notation ISR 2024 :	24,7/100 (-3,25 pts vs. 2023)
Localisation :	Genk, Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	0,84 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

B&B OFFENBACH-KÄISERLEI	
Rang note ESG 2024 :	20
Notation ISR 2024 :	29,53/100 (-5,50 pts vs. 2023)
Localisation :	Offenbach, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	3,37 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

IBIS BUDGET MUNICH EAST MESSE	
Rang note ESG 2024 :	23
Notation ISR 2024 :	17,00/100 (première note ISR)
Localisation :	Aschheim, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	3,29 %

Bonnes pratiques

- Sensibilisation des usagers aux enjeux ESG
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Charte d'achats responsables à l'échelle du Groupe

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Visite de l'actif par l'équipe ESG pour parfaire sa connaissance ESG

MMV LES MÉLÈZES	
Rang note ESG 2024 :	21
Notation ISR 2024 :	25,80/100 (-5,90 pts vs. 2023)
Localisation :	Bourg-Saint-Maurice, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	3,77 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Sensibilisation des usagers aux enjeux ESG

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

PARK INN BY RADISSON NÜREMBERG	
Rang note ESG 2024 :	19
Notation ISR 2024 :	30,73/100 (-3,85 pts vs. 2023)
Localisation :	Nüremberg, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	6,53 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Mise en place d'une Politique d'achats responsables à l'échelle du Groupe
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

PRÉSENTATION DES 5 PLUS GROS ACTIFS EN TERMES DE POCHE EN 2024

Les 5 plus gros actifs de la SCPI Aream Hôtels en termes de poche sont les suivants, en allant du plus important au moins important :

ACTIFS	Note sur 100
Center Parcs De Eemhof	46,13
Martin's Brugge	48,45
The Ruck Hotel	38,75
Park Inn by Radisson Nüremberg	30,73
Belambra Domaine de Mousquety	39,88

MARTIN'S BRUGGE	
Rang note ESG 2024 :	3
Notation ISR 2024 :	48,45/100 (+5,55 pts vs. 2023)
Localisation :	Brugge Belgique
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	8,54 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Présence d'un contrat d'électricité verte
- Mise en place d'un tri de déchets allant au delà de la réglementation
- Mise en place d'une Politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

PARK INN BY RADISSON NÜREMBERG	
Rang note ESG 2024 :	19
Notation ISR 2024 :	30,73/100 (-3,85 pts vs. 2023)
Localisation :	Nüremberg Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	6,53 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Mise en place d'une Politique d'achats responsables à l'échelle du Groupe
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

CENTER PARCS DE EEMHOF	
Rang note ESG 2024 :	6
Notation ISR 2024 :	46,13/100 (+12,85 pts vs. 2023)
Localisation :	Zeewolde, Pays-Bas
Classe :	N/A
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	11,66 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Mise en place d'un tri de déchets allant au de-là de la réglementation
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Offre de nombreux services pour les collaborateurs

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif

THE RUCK HOTEL	
Rang note ESG 2024 :	12
Notation ISR 2024 :	38,75/100 (première note ISR)
Localisation :	Lyon, France
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	7,04 %

Bonnes pratiques

- Clause ESG intégrée dans le contrat de bail
- Offre de restauration intégrant des produits bio et locaux
- Cartographie des risques climatiques et de biodiversité

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Réalisation d'un Calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

BELAMBRA DOMAINE DE MOUSQUETY	
Rang note ESG 2024 :	11
Notation ISR 2024 :	39,88/100 (+5,40 pts vs. 2023)
Localisation :	L'Isle-Sur-la-Sorgue, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	6,49 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Services proposés sur site accessibles aux collaborateurs

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Maintien de la tenue d'un Comité Vert annuel
- Envoi d'un questionnaire de satisfaction thématique aux usagers de l'actif
- Contrôle de la qualité de l'air et procédure corrective en cas de qualité de l'air dégradée

ENGAGEMENT : INDICATEURS À SUIVRE PAR TYPOLOGIE DE PARTIE PRENANTE

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

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

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

- ↳ Le directeur ESG, sensibilisé et formé aux enjeux ESG et qui supervise la démarche d'investissement responsable, tout en assurant sa pérennité et son adéquation avec l'évolution du marché ;
- ↳ L'analyste ESG, qui œuvre au déploiement de la stratégie ESG et à son application à l'échelle de la Société de Gestion ;

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

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

PARTIES PRENANTES	INDICATEUR DE SUIVI	VALEUR 2024	VALEUR 2023
Locataire	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	74 %	79 %
	Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une clause ESG	76 %	N/A
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	6 %*	N/A**
Property managers	Part d'actifs dont le property management a signé une clause ESG	100 %	100 %
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	95 %	100 %
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	44 %	42 %
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

*En 2024, Aream a élaboré un nouveau guide de bonnes pratiques, partagé avec un locataire au dernier trimestre de l'année. La société prévoit désormais de généraliser sa diffusion à l'ensemble de ses locataires.

**Ce critère est considéré comme non applicable dans ce reporting, car le nouveau guide remplace celui utilisé en 2023, jugé moins robuste. Le guide de 2023, précédemment reporté à 100 % dans le dernier rapport, n'est donc plus pris en compte.

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

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : SCPI Aream Hôtels Identifiant d'entité juridique : 822706800 RCS Paris

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

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

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

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _% d'investissements durables

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

La SCPI Aream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30% de la note), les critères sociaux (50% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels vise à améliorer :

- les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;

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

- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations.

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

Les indicateurs suivants sont exprimés en moyenne pondérée, calculée sur la base des valeurs d'expertise HD des actifs à l'échelle du portefeuille.

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 182kWhEF/m²/an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : 36,8kgCO₂eq/m² ;
- Résultat du Coefficient biotope par surface : 0,11 ;
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs : 11,1 ;
- Accès aux services sur site à l'usage de la clientèle : 6 ;
- Accès à des espaces verts : 54% sur site, 97% dans un rayon de 15min à pied ;
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG : 86 % ;
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : 75 %.

👉 **... et par rapport aux périodes précédentes ?**

- Consommation énergétique surfacique annuelle : -28kWhEF/m²/an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : -4,2kgCO₂eq/m² ;
- Résultat du Coefficient biotope par surface : -0,01 ;
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs : -0,4 ;
- Accès aux services sur site à l'usage de la clientèle : +1 ;
- Accès à des espaces verts : +4% sur site, +1% dans un rayon de 15min à pied ;
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG : +1 % ;
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : +3 %.

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

La Société ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable. Cependant, les actifs répondant aux exigences minimales d'investissement durable sur les volets sociaux et environnementaux détaillées dans l'annexe précontractuelle seront qualifiés de durable.

A ce jour, aucun actif ne répond strictement à cette définition.

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

N/A

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

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

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

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

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

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

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



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

La SCPI Aream Hôtels prend en considération les principales incidences négatives (PAI ; Principe Adverse Impact). Elles se définissent comme les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les PAI sont pris en considérations par les biais des mesures de durabilité

- L'exposition aux combustibles fossiles : 0 %
- L'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0 %
- L'exposition à des actifs immobiliers énergétiquement inefficace : NC
- Emission de gaz à effet de serre (GES) : 8093 teqCO2 estimées



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : Année 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
The Ruck Hotel	Tourisme	8 %	France
Center Parc les trois Forets	Tourisme	4 %	France
Ibis Budget Munich East Messe	Tourisme	4 %	Allemagne

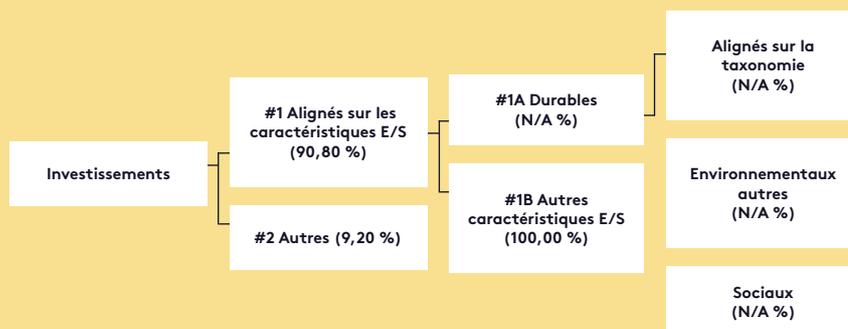


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets. **Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. **Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

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

La catégorie **#1A Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

La Société a réalisé des investissements dans le secteur du Tourisme.



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

N/A

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

- Oui
 Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
 Non

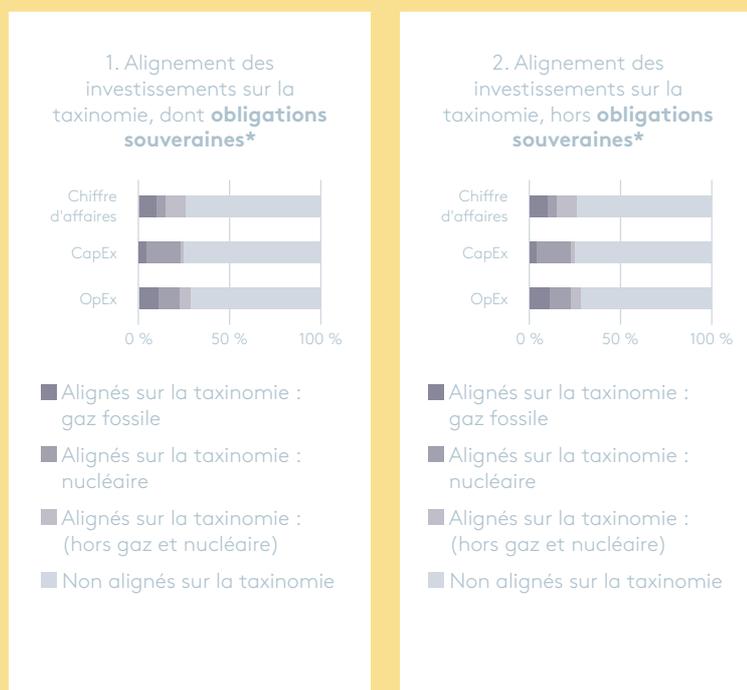


Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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

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

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances. La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A



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

N/A



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

N/A



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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



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

Les mesures/actions déployées ont notamment été les suivantes :

- Mobilisation des assets managers ;
- Signature des clauses ESG ;
- Embauche d'une 2ème analyste ESG ;
- Suivi par le biais de la labellisation ISR ;
- Suivi par le property manager ;
- Réalisation de comités verts ;
- Intégration de nouveaux actifs dans l'outil Deepki ;
- Suivi hebdomadaire avec les équipes impliquées.



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

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

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

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

N/A

↳ Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A

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

N/A

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

N/A

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 2024 de la SCPI Aream Hôtels.

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

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

Capital et marché des parts

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte nette de 23 022 500 € sur l'année 2024, correspondant à 21 246 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

La SCPI Aream Hôtels a acquis fin 2024 trois nouveaux actifs :

- Un hôtel exploité par ibis Budget et situé à Munich (Allemagne) a été acquis fin novembre 2024 pour un montant AEM de 11,5 m€ (CAPEX inclus) ;
- Un hôtel situé à proximité immédiate du stade du LOU Rugby à Gerland (Lyon, France) a été acquis en décembre 2024 pour un montant AEM de 21 m€ ;
- La SCPI Aream Hôtels a participé à hauteur de 20% à l'acquisition de 141 cottages du Center Parcs des Trois Forêts situé en Moselle (France) en décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, la SCPI Aream Hôtels détient donc cinq actifs directement (actifs situés en France) et 15 actifs indirectement au travers des SCI listées ci-après :

- Aream Hôtels Deutschland, détenant les actifs situés en Allemagne ;
- Aream Hôtels Nederland, détenant les actifs situés aux Pays-Bas ;
- Aream Hôtels België, détenant les actifs situés en Belgique ;
- Center Parcs CP 3F INVEST, détenant 141 cottages du Center Parcs des 3 Forêts en Moselle (France).

Afin de réaliser ces acquisitions, trois financements ont également été mis en place au cours de l'exercice :

- L'actif d'Ivry a été refinancé auprès de la banque Palatine en juillet à hauteur de 6 m€ ;
- Un prêt *corporate* vert a été mis en place avec le Crédit Agricole Ile de France fin novembre à hauteur de 8,4 m€ afin d'acquérir l'actif du Ruck Hôtel ;
- L'actif du Center Parcs des Trois Forêts a été financé à hauteur de 35% avec de la dette bancaire octroyée par la SOCFIM.

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

Au 31 décembre 2024, le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement au titre de l'exercice s'élève à 16 302 708€ HT, correspondant à un taux de recouvrement sur l'année de 98,3 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer). A noter que ce taux de recouvrement a atteint 99,9% en janvier 2024.

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

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

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

Enfin, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels au 31 décembre 2024, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées et non contrôlées au prorata de leur détention » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), s'élève à 334 663 265€ hors droits.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 12.875.715 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions brutes en 2024 à hauteur de 50,48 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,05 %.

Perspectives 2025

La SCPI Atream Hôtels a pour objectif de maintenir le dynamisme de la collecte et poursuivre le développement de son patrimoine dans la continuité de 2024. d'atteindre ainsi un patrimoine cible de 400 millions d'euros.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays bénéficiant d'une forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) mais également d'ouvrir ses acquisitions à de nouveaux pays d'Europe du Sud bénéficiant d'une forte attractivité

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

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

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

Résolutions

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

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

DocuSigned by:
Andréa JOSS
0353B00145A74CE...

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



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

ATREAM HOTELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM HOTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : 822 706 800 R.C.S. Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 l'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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont

évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Anton Lissorgues

Associé



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

ATREAM HOTELS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM HOTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
822 706 800 R.C.S. Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

01. Commission de souscription

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

de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 3 901 280,00 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

02. Commission de gestion

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société. Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 532 901,34 € au titre de cette commission.

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

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

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

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

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

05. Commission de cession de parts sociales

L'article XVIII des statuts prévoit que pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 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. Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des

présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes Annuels au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

EN €	31.12.2024		31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	94 901 043	100 860 000	73 747 314	76 150 000
Terrains et constructions locatives	94 901 043	100 860 000	73 747 314	76 150 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-232 855	0	-486 547	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-232 855	0	-486 547	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	148 058 993	136 812 347	140 558 993	128 244 378
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	28 207 050	27 443 103	28 207 050	27 356 049
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	64 242 131	61 816 245	64 242 131	61 009 518
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	48 109 812	40 069 272	48 109 812	39 878 812
Immobilisations financières contrôlées - SCI CP 3F Invest	7 500 000	7 483 727	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	242 727 181	237 672 347	213 819 760	204 394 378
Immobilisations financières	39 227 299	40 424 405	29 301 544	30 239 293
Immobilisations financières non contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	18 697 106	17 500 000	18 437 749
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	21 726 643	21 726 643	11 800 889	11 800 889
Immobilisations financières autres que les titres de participations	656	656	656	656
TOTAL II (Immobilisations financières)	39 227 299	40 424 405	29 301 544	30 239 293
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Créances	2 939 069	2 939 069	2 867 643	2 867 643
Locataires et comptes rattachés	424 147	424 147	300 615	300 615
Autres créances	2 514 922	2 514 922	2 567 028	2 567 028
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	22 396 071	22 396 071	29 218 195	29 218 195
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	22 396 071	22 396 071	29 218 195	29 218 195
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	25 335 140	25 335 140	32 085 838	32 085 838
Provisions générales pour risques et charges			0	0
Dettes	-41 666 411	-41 666 411	-28 189 018	-28 189 018
Dettes financières	-36 502 838	-36 502 838	-21 716 634	-21 716 634
Dettes d'exploitation	-745 957	-745 957	-778 238	-778 238
Dettes fiscales	-52 878	-52 878	-	-
Dettes diverses	-4 364 737	-4 364 737	-5 694 146	-5 694 146
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-41 666 411	-41 666 411	-28 189 018	-28 189 018
Comptes de régularisation actif et passif	209 053	6 580	159 418	4 591
Charges constatées d'avance	6 580	6 580	4 591	4 591
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	202 473	0	154 827	-
TOTAL V (comptes de régularisation)	209 053	6 580	159 418	4 591
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	265 832 262		247 177 543	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		261 772 062		238 535 084

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024

APRÈS VERSEMENT ACOMPTE SUR DIVIDENDES

EN €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2024
Capital				
Capital souscrit	221 470 400	-	16 996 800	238 467 200
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	55 164 311	-	6 025 700	61 190 011
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-31 157 655	-	-4 277 221	-35 434 876
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 830	-	-	1 830
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	1 574 751	123 906	-	1 698 657
Résultat de l'exercice 2023	12 060 326	-12 060 326	-	-
Acomptes sur distribution	-11 936 420	-	-12 966 276	-12 966 276
Résultat de l'exercice 2024	-	-	12 875 715	12 875 715
TOTAL GENERAL	247 177 543	-11 936 420	18 654 718	265 832 262

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

EN €	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Produits immobiliers (I)	12 955 957	13 129 513	-173 556
Loyers	4 512 415	4 726 420	-214 005
Charges facturées	520 146	542 655	-22 509
Produits des participations contrôlées	7 122 465	7 609 360	-486 895
Reprises de provisions pour gros entretiens	424 597	67 796	356 801
Produits annexes	2 313	18 366	-16 054
Reprises de provisions	0	0	0
Transferts de charges immobilières	374 021	164 916	209 105
Charges de l'activité immobilière (II)	954 534	866 648	87 886
Charges ayant leur contrepartie en produits	481 903	526 955	-45 052
Travaux de gros entretiens	0	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	54 720	131 549	-76 829
Dotations aux provisions pour gros entretiens	170 905	141 488	29 417
Autres charges immobilières	247 007	66 656	180 350
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	12 001 422	12 262 864	-261 442
Produits d'exploitation (I)	3 903 200	3 043 000	860 200
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	3 903 200	3 043 000	860 200
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0	0
Charges d'exploitation (II)	5 077 652	4 161 039	916 613
Commissions de la Société de gestion	532 901	643 065	-110 163
Honoraires de souscription	3 901 280	3 043 000	858 280
Diverses charges d'exploitation	643 471	474 974	168 497
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	0
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 174 452	-1 118 039	-56 413
Produits financiers (I)	2 823 290	1 480 247	1 343 044
Dividendes des participations non contrôlées	828 177	877 704	-49 528
Produits d'intérêts des comptes courants	754 902	50 889	704 013
Autres produits financiers	1 240 212	551 654	688 558
Charges financières (II)	774 545	605 066	169 478
Charges d'intérêts des emprunts	774 545	605 066	169 478
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0	0
Dépréciations sur charges financières	0	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	2 048 746	875 180	1 173 565
Produits exceptionnels (I)	0	40 321	-40 321
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	40 321	-40 321
Charges exceptionnelles (II)	0	0	0
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0,00	40 321	-40 321
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	12 875 715	12 060 326	815 389

FAITS SIGNIFICATIFS 2024

Plusieurs acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice 2024 :

- Le 30 novembre 2024, la SCPI Atream Hôtels a acquis, via une augmentation de compte courant d'associé dans la SCPI Atream Hôtels Deutschland, un actif situé à Munich pour un montant de 11,5 M€ AEM (CAPEX inclus).
- Le 23 décembre 2024, la SCPI Atream Hôtels a acquis The Ruck Hôtel pour un montant de 21 M€ AEM.
- Le 17 décembre 2024, la SCPI Atream Hôtels a pris une participation de 20 % dans la SCI CP3F représentant 7,5 M€.

Deux lignes de dette ont également été contractées par la SCPI Atream Hôtels dans le cadre de ces acquisitions :

- L'actif d'Ivry a été refinancé à hauteur de 6 M€ auprès de la banque Palatine le 25 juillet 2024.
- Un prêt corporate à hauteur de 8,4 M€ a été mis en place avec le Crédit Agricole Ile-de-France le 28 novembre 2024.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique et géopolitique évolutif, lié notamment au conflit en Ukraine ou au Moyen Orient. Les incidences et les perspectives sont, à ce stade, difficiles à appréhender. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées à cette date.

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 2024 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

Par ailleurs, la SCI CP3F Invest a contracté un prêt afin d'acquérir les 141 cottages du Center Parcs des Trois Forêts. Les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels ont permis de distribuer des revenus bruts aux associés à hauteur de 50,48 € par part.

Enfin, 39,0 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrés diminués de 15,9 millions d'euros liés à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 299,3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

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^o du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3^o 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.

À 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, etc.).

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plan d'entretien des immeubles :

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

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

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

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

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

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

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

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





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

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

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

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

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

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

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

Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que tous les frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, 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 2023		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	73 747 314	76 150 000	94 901 043	100 860 000
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	73 747 314	76 150 000	94 901 043	100 860 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	0	-	0	0
Participations contrôlées	140 558 993	128 244 378	148 058 993	136 812 347
SCI AH Nederland	28 207 050	27 356 049	28 207 050	27 443 103
SCI AH Deutschland	64 242 131	61 009 518	64 242 131	61 816 245
SCI AH België	48 109 812	39 878 812	48 109 812	40 069 272
SCI CP3F Invest	-	-	7 500 000	7 483 727
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	214 306 307	204 394 378	242 960 036	237 672 347

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 1/2

PLACEMENTS IMMOBILIERS	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Prix AEM - hors frais
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	2 162 m²	64	01/10/2018	100,00 %	6 966 868 €	144 718 €	0 €
Nemea Levallois	43 rue Raspail, 92300 Levallois-Perret	Résidence de tourisme	1 708 m²	42	29/12/2020	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €	0 €
Belambra ile-sur-la-Sorgue	Chemin de Mousquety, 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue	Village de vacances	12 370 m²	190	23/12/2020	100,00 %	21 153 400 €	57 500 €	0 €
Les Mélézes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Résidence hôtelière	10 000 m²	142	12/08/2019	100,00 %	12 050 000 €	110 814 €	0 €
Porte de Choisy	15 à 23 avenue de Verdun 94200 Ivry-sur-Seine	Résidence de tourisme	3 856 m²	203	22/12/2022	100,00 %	21 268 561 €	348 561 €	0 €
The Ruck Hotel Lyon	343 avenue Jean Jaures, 69007 Lyon	Hôtel de tourisme	5 404 m²	134	23/12/2024	100,00 %	21 339 856 €	34 165 €	0 €
Sous-total détention directe			35 500 m²	775			96 949 115 €	722 192 €	



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 2/2

PLACEMENTS IMMOBILIERS	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m ²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Prix AEM - hors frais
Sous-total détention directe			35 500 m ²	775			96 949 115 €	722 192 €	
SCI Aream Hôtels Nederland - Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel de tourisme	5 200 m ²	181	09/06/2017	99,938 %	15 661 500 €	132 834 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m ²	131	05/01/2018	99,991 %	10 578 800 €	352 148 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel de tourisme	7 090 m ²	114	28/07/2018	99,991 %	9 030 000 €	110 251 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Park Inn Nürnberg	Sanstrasse 2-8, 90443 Nürnberg	Hôtel de tourisme	7 555 m ²	148	11/12/2018	99,991 %	24 322 500 €	143 759 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Martin's Brugge	Oude Burg 5, 8000 Brugge, Belgique	Hôtel de tourisme	11 369 m ²	199	14/06/2019	99,990 %	31 795 500 €	134 533 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouws-straat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m ²	103	14/06/2019	99,990 %	23 397 000 €	98 998 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Carbon Hotel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	5 715 m ²	60	14/06/2019	99,990 %	7 205 000 €	30 486 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Ecu Hôtel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	1 950 m ²	51	14/06/2019	99,990 %	2 931 500 €	12 404 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Eburon Hôtel Tongres	De Schier-velstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m ²	52	14/06/2019	99,990 %	5 225 000 €	22 108 €	0 €
SCI Aream Hôtels Belgique - Eurotel Hôtel Lanaken	Koning Albertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel de tourisme	4 779 m ²	79	14/06/2019	99,990 %	2 310 000 €	9 774 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Center Parcs Nordseeküste	Nordseeallee 36, Tossen	Village de vacances	12 370 m ²	78	10/10/2019	99,991 %	11 837 700 €	330 241 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel de tourisme	3 235 m ²	101	19/12/2019	99,991 %	10 606 050 €	142 170 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - NH Erlangen	Beethovens-straße 3, 91052 Erlangen, Allemagne	Hôtel de tourisme	6 400 m ²	138	29/04/2020	99,991 %	16 767 000 €	208 714 €	0 €
SCI Aream Hôtels Nederland - B&B Amsterdam	Pieter Liefinckweg 10	Hôtel de tourisme	2 121 m ²	93	17/06/2021	99,991 %	10 260 000 €	121 675 €	0 €
SCI Aream Hôtels Deutschland - Ibis Munich	Bahnhofstraße 4, 85609 Aschheim-Dornach, Allemagne	Hôtel de tourisme	3 912 m ²	150	29/11/2024	99,996 %	9 393 039 €	135 784 €	0 €
SCI CP3F - Center Parc Domaine des 3 Forêts	les Trois Forêts, rue de Bertrambois, 57790 Hattigny	Village de vacances	11 323 m ²	141 cottages	17/12/2024	20,000 %	10 767 370 €	170 709 €	0 €
Sous-total détention indirecte contrôlées			97 365 m ²	1 678			202 087 959 €	2 156 587 €	
EEMHOF INVEST BV -Center Parcs Amsterdam Eemhof	-	Village de vacances	-	340 cottages + 50 chambres	13/12/2019	24,59%	-	0 €	0 €
Sous-total détention indirecte non contrôlées									
TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTRÔLÉE			132 865 m²	2 453			299 037 074 €	2 878 779 €	0 €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS

SOCIÉTÉS	Forme juridique	Capital social	Taux de détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
SCI Aream Hôtels Nederland	SCI	6 289 950	99,99%	422 210 €	1 285 875 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	25 481	99,99%	-1 011 323 €	3 021 427 €
SCI AH België	SCI	23 902 984	99,99%	185 516 €	2 807 878 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001	24,59%	7 464 074 €	828 177 €
SCI CP3F INVEST	SCI	3 750 000	20,00%	48 196 €	- €

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

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

ENTREPRISES LIÉES	Postes du bilan				Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations	Souscription Titres financiers contrôlés	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions de gestion	Produits financiers de participation	Produits financiers des comptes courants
SAS Aream	-	-	-	-	532 901	-	-
SCI Aream Hôtels Nederland	-	-	-	-	-	1 285 875	-
SCI Aream Hôtels Deutschland	21 500 000	-	-	-	-	3 021 427	754 902
SCI Aream Hôtels België	-	-	-	-	-	2 807 878	-
DE EEMHOF Invest BV	-	-	-	-	-	828 177	-
SCI CP3F	-	7 500 000	-	-	-	-	-
TOTAL	21 500 000	7 500 000			532 901	7 943 357	754 902

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

EN €	2023	2024
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	79 707 081	73 747 314
Travaux Pierre & Vacances Esterel	-	35 989
Travaux Belambra	282 069	-
Travaux Étanchéité toiture MMV les Mélèzes	-	117 740
Cession Mercure Niort	-6 241 836	-
Acquisition The Ruck Hotel	-	21 000 000
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	73 747 314	94 901 043
Immobilisations en cours au début de l'exercice	282 069	-
Travaux extension Belambra l'Isle-sur-la-Sorgue	-282 069	-
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	-	-
Participations financières au début de l'exercice	158 058 993	158 058 993
Prise de participation dans SCI CP 3F INVEST	-	7 500 000
Participations financières à la fin de l'exercice	158 058 993	165 558 993
Avances en compte courant au début de l'exercice	-	11 800 889
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	11 800 889	9 699 111
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	11 800 889	21 500 000
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	243 607 196	281 960 036

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision au 31.12.2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31.12.2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant	Vente d'immeuble	Patrimoine existant	
Dépenses 2024	50 024 €	- €	- €	- €	-50 024 €	- €
Dépenses 2025	224 000 €	- €	105 655 €	- €	-208 800 €	120 855 €
Dépenses 2026	124 920 €	- €	17 250 €	- €	-106 170 €	36 000 €
Dépenses 2027	84 000 €	- €	20 000 €	- €	-56 000 €	48 000 €
Dépenses 2028	3 600 €	- €	28 000 €	- €	-3 600 €	28 000 €
Dépenses 2029	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL PGE	486 544 €	- €	170 905 €	- €	-424 594 €	232 855 €

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2024	31.12.2023
Créances locataires	312 664	215 964
Factures à établir locataires	111 483	84 651
Créances douteuses	0	0
Sous-total des créances locataires	424 147	300 615
État et autres collectivités	704 452	570 161
Autres débiteurs*	1 810 469	1 996 866
Dépôts de garantie versés	656	656
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	6 580	4 591
Charges à répartir sur plusieurs exercices	202 473	154 827
Sous-total des autres créances	2 724 630	2 727 102
TOTAL DES CRÉANCES	3 148 777	3 027 717

*Correspond aux distributions des SCI AHD, AHN et AHB du 4T2024 reçues en janvier 2025.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2023	Dotation	Reprise	31.12.2024
Amortissements				
Sous-total des amortissements				
Provisions pour gros entretiens	486 547	170 905	424 597	232 855
Provisions pour gros entretiens - fusion SCPI PIERRE ALTITUDE	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	486 547	170 905	424 597	232 855
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	486 547	170 905	424 597	232 855

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2024	31.12.2023
Emprunts	35 864 000	21 464 000
Intérêts courus non échus	135 665	49 461
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	35 999 665	21 513 461
Locataires créditeurs	44 859	4 641
Dépôts de garantie reçus	503 173	203 173
Fournisseurs et comptes rattachés	745 957	778 238
Etat et autres collectivités créditeurs	52 878	103 924
Autres créditeurs*	4 319 878	5 585 581
Produits constatés d'avance	0	0
Sous-total des autres dettes	5 666 745	6 675 557
TOTAL DES DETTES	41 666 411	28 189 018

*Autres créditeurs : correspond principalement à l'acompte de distribution du 4T 2024 versé en janvier 2025.

Capitaux propres :

Conformément à la résolution n°2 de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024, le résultat comptable 2023 de 12 060 326 € a été affecté à la distribution pour un montant de 11 936 420 € le solde ayant été affecté au compte de « Report à nouveau ».

Résultat financier :

Le résultat financier se compose d'un bénéfice de 2 048 745 € correspondant aux dividendes des participations non contrôlées, produits de placement de trésorerie et intérêts de comptes courants d'associés diminués des charges d'intérêts des emprunts.

Résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel de l'exercice est nul.

Engagements donnés ou reçus :

	31.12.2024
Engagements données	- €
Engagement reçus	- €
Garanties données	6 000 000 €
Garanties reçues	- €
Aval, cautions	- €



La garantie de 6 M€ octroyée au cours de l'exercice correspond à une hypothèque conventionnelle mise en place dans le cadre de l'emprunt conclu avec la banque Palatine pour le refinancement de l'actif d'Ivry.

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

N/A

États financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2024

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31.12.2024	31.12.2023	Variations annuelles 31.12.2024 vs. 31.12.2023	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	6 289 949	6 289 949		
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	6 289 950	6 289 950		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam	14 730 000	14 590 000	140 000	0,96 %
VM Immeubles (HD) - B&B Amsterdam	10 260 000	10 080 000	180 000	1,79 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	1 761 124	1 630 102	131 023	8,97 %
Autres actifs	2 159 015	2 311 582	-152 567	-6,19 %
Retraitements - Actif	0	0	0	N/A
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	229 201	0	N/A
Dépôts de garantie	-1 467 031,99	-1 484 832	-229 201	-100 %
Autres passifs	0	0	17 800	-1,20 %
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	27 443 107	27 356 048	87 059	0,32 %
QUOTE-PART SCPI AH =	27 443 103	27 356 048	87 054	0,31 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2024			31.12.2023
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	8 352 840	-	8 352 840	8 352 840
Constructions	17 878 344	5 657 608	12 220 736	13 080 656
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL (II)	26 231 184	5 657 608	20 573 576	21 433 496
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	700 090	3 997	696 093	663 703
Autres créances	2 232 211	-	2 232 211	2 378 872
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	950 945	-	950 945	899 251
Charges constatées d'avance	40 891	-	40 891	-
TOTAL (III)	3 924 137	3 997	3 920 140	3 941 826
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	30 155 321	5 661 606	24 493 715	25 375 322
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Capital social ou individuel	6 289 950	6 289 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	16 811 668	17 597 283
Ecarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-497 146	-183 226
Résultat de l'exercice	422 210	186 341
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	23 026 683	23 890 348
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	-	-
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	141 773	58 515
Dettes fiscales et sociales	84 533	209 668
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 100	18 000
Autres dettes	317 196	318 214
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	913 430	880 577
TOTAL DES DETTES	1 467 032	1 484 974
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	24 493 715	25 375 322
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	-	-
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	-	-
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31.12.2024	31.12.2023
	France	Exportations	Net	Net
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	-	-	1 699 695	1 700 745
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	-	-	1 699 695	1 700 745
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			-	989
Autres produits			149	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			1 699 845	1 701 737
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			352 232	356 125
Impôts, taxes et versements assimilés			88 283	318 767
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			859 920	853 568
- charges d'exploitation à répartir			-	-
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			3 997	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			1	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			1 304 433	1 528 461
RÉSULTAT EXPLOITATION (I - II)			395 412	173 275
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-
De participations ⁽³⁾			-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾			-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			30 291	12 973
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)			30 291	12 973
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			-	-
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)			-	-
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			30 291	12 973
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)			425 703	186 249

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Sur opérations de gestion	-	92
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	92
Sur opérations de gestion	3 493	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	3 493	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-3 493	92
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1 730 136	1 714 802
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 307 926	1 528 461
RESULTAT DE L'EXERCICE	422 210	186 341
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2024

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

EN €	31.12.2024	31.12.2023	Variations annuelles 31.12.2024 vs. 31.12.2023	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25 480	25 480	
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	25 481	25 481		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	11 270 000	11 210 000	60 000	0,54 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	9 290 000	9 270 000	20 000	0,22 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nüremberg	21 840 000	22 160 000	-320 000	-1,44 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	12 060 000	11 920 000	140 000	1,17 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	9 740 000	9 980 000	-240 000	-2,40 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	17 450 000	17 510 000	-60 000	-0,34 %
VM Immeubles (HD) - Ibis Munich	11 000 000	N/A	11 000 000	N/A
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	N/A
Actif circulant	3 564 277	3 838 643	-274 366	-7,15 %
Autres actifs	92 690	111 016	-18 326	-16,51 %
Retraitements - Actif	-40 879	-56 852	15 973	-28,10 %
Dettes bancaires	-9 668 100	-9 668 100	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-21 500 000	-11 750 000	-9 750 000	82,98 %
Comptes courants - intérêts courus	-226 643	-50 889	-175 754	345,37 %
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 772 939	-1 595 052	-177 888	11,15 %
Retraitements - Passif	-1 279 734	-1 866 854	587 120	-31,45 %
ANR =	61 818 671	61 011 912	806 758	1,32 %
QUOTE-PART SCPI AH =	61 816 245	61 009 518	806 727	1,32 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2024			31.12.2023
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	13 295 386	-	13 295 386	10 130 864
Constructions	80 772 583	21 827 772	58 944 810	56 597 404
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	610 080	-	610 080	345 662
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL (II)	94 678 049	21 827 772	72 850 277	67 073 930
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	1 974 774	69 174	1 905 600	2 477 951
Autres créances	540 886	-	540 886	189 477
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 158 669	-	1 158 669	1 235 328
Charges constatées d'avance	51 811	-	51 811	54 164
TOTAL (III)	3 726 140	69 174	3 656 967	3 956 919
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	40 879	-	40 879	56 852
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	98 445 068	21 896 946	76 548 122	71 087 702
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Capital social ou individuel	25 481	25 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	47 712 064	50 733 610
Ecarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-4 666 396	-4 017 268
Résultat de l'exercice	-1 011 323	-649 128
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	42 059 827	46 092 695
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	9 668 100	9 668 100
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	21 726 643	11 800 889
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	305 986	225 865
Dettes fiscales et sociales	542 448	547 726
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	107 396	107 396
Autres dettes	857 988	778 178
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	1 279 734	1 866 854
TOTAL DES DETTES	34 488 295	24 995 007
ECARTS DE CONVERSION PASSIF	-	-
TOTAL PASSIF	76 548 122	71 087 702
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	-	-
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	-	-
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (Biens)	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	5 480 888	5 298 149
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	5 480 888	5 298 149
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	-	21 059
Autres produits	228	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	5 481 116	5 319 208
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock	-	-
Achats de matières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock	-	-
Autres achats et charges externes	824 592	948 630
Impôts, taxes et versements assimilés	636 527	612 117
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales du personnel	-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant	-	-
Dotations aux amortissements :	-	-
- sur immobilisations	4 016 895	3 844 677
- charges d'exploitation à répartir	-	-
Dotations aux dépréciations :	-	-
- sur immobilisations	-	-
- sur actif circulant	64 849	51 451
Dotations aux provisions	-	-
Autres charges	2	80
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	5 542 865	5 456 956
RÉSULTAT EXPLOITATION	-61 749	-137 747
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
De participations ⁽³⁾	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾	-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾	79 588	11 658
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	79 588	11 658
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾	1 027 302	523 039
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	1 027 302	523 039
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-947 714	-511 381
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-1 009 463	-649 128

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Sur opérations de gestion	-1 860	-
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-1 860	-
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-1 860	-
Participation des salaires	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	5 558 844	5 330 866
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	6 570 167 5	5 979 994
RESULTAT DE L'EXERCICE	-1 011 323	-649 128
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2024

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31.12.2024	31.12.2023	Variations annuelles 31.12.2024 vs. 31.12.2023	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765	192 765		
Nombre de parts détenues par Aream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	192 766	192 766		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	28 570 000	28 690 000	-120 000	-0,42 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	20 510 000	20 600 000	-90 000	-0,44 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 280 000	7 120 000	160 000	2,25 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 820 000	2 750 000	70 000	2,55 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 720 000	3 660 000	60 000	1,64 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 300 000	3 240 000	60 000	1,85 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	1 358 180	1 544 416	-186 235	-12,06 %
Autres actifs	189 828	309 820	-119 992	-38,73 %
Retraitements - Actif	-180 394	-302 117	121 723	-40,29 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-131 444	-2 889	-128 555	4449,95 %
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 366 690	-1 730 211	363 521	-21,01 %
Retraitements - Passif	0	0	0	0,00 %
ANR =	40 069 479	39 879 018	190 461	0,48 %
QUOTE-PART SCPI AH =	40 069 272	39 878 811	190 460	0,48 %

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2024			31.12.2023
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	17 998 961	248 831	17 750 130	17 460 493
Constructions	55 173 342	15 813 037	39 360 305	42 201 057
Installations techniques, mat. et outillage indus.	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES⁽²⁾				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL (II)	73 172 303	16 061 868	57 110 435	59 661 549
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES⁽³⁾				
Créances clients et comptes rattachés	388 357	-	388 357	381 342
Autres créances	1 350	-	1 350	67 211
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Disponibilités	1 148 867	-	1 148 867	1 100 543
Charges constatées d'avance	9 434	-	9 434	7 703
TOTAL (III)	1 548 008	-	1 548 008	1 556 799
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	180 394	-	180 394	302 117
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	74 900 705	16 061 868	58 838 837	61 520 465
⁽¹⁾ dont droit au bail	-	-	-	-
⁽²⁾ dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
⁽³⁾ dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Capital social ou individuel	23 902 984	23 902 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	10 343 083	12 965 920
Ecarts de réévaluation	-	-
Ecarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-3 271 275	-3 117 548
Résultat de l'exercice	185 517	31 329
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	31 160 309	33 782 685
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS (II)	-	-
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	26 131 444	26 002 889
Emprunts et dettes financières divers ⁽³⁾	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	166 952	219 065
Dettes fiscales et sociales	904 325	1 041 392
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 450	69 167
Autres dettes	-	20 839
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE⁽¹⁾	388 357	384 428
TOTAL DES DETTES (III)	27 678 528	27 737 780
ECARTS DE CONVERSION PASSIF (IV)	-	-
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	58 838 837	61 520 465
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	-	-
⁽¹⁾ Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	-	-
⁽²⁾ Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-
⁽³⁾ Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €			31.12.2024	31.12.2023
	France	Exportations	Net	Net
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	-	-	4 636 707	3 354 514
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	-	-	4 636 707	3 354 514
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			289 638	1 105 823
Autres produits			3 087	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			4 929 432	4 460 337
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock			-	-
Achats de matières et autres approvisionnements			-	-
Variation de stock			-	-
Autres achats et charges externes			737 812	525 242
Impôts, taxes et versements assimilés			561 535	411 075
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
- sur immobilisations			2 840 752	2 850 623
- charges d'exploitation à répartir			-	-
Dotations aux dépréciations :			-	-
- sur immobilisations			-	-
- sur actif circulant			121 724	123 072
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			25	0
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			4 261 846	3 910 012
RÉSULTAT EXPLOITATION			667 585	550 325
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-
De participations ⁽³⁾			-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé ⁽³⁾			-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			31 233	8 479
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)			31 233	8 479
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			527 222	527 222
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)			527 222	527 222
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-495 989	-518 743
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)			171 596	31 582

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
Sur opérations de gestion	20 740	-
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	20 740	-
Sur opérations de gestion	6 820	253
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	6 820	253
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	13 920	-253
Participation des salariés (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	4 981 405	4 468 816
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 795 889	4 437 487
RESULTAT DE L'EXERCICE	185 517	31 329
⁽¹⁾ dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
⁽²⁾ dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
⁽³⁾ dont produits concernant les entreprises liées	-	-
⁽⁴⁾ dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

États financiers de SCI CP3F Invest au 31 décembre 2024

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI CENTER PARCS TROIS FORÊTS

EN €	31.12.2024
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	7 500
Nombre de parts détenues par autres :	30 000
Nombre de parts composant le capital :	37 500
VM Immeubles (HD) - CP3F	54 750 000
Immobilisations en cours	0
Actif circulant	995 144
Autres actifs	242 413
Retraitements - Actif	-235 119
Dettes bancaires	-17 709 798
Concours bancaires courants	0
Comptes courants - capital	0
Comptes courants - intérêts courus	0
Dépôts de garantie	0
Autres passifs	-624 007
Retraitements - Passif	0
ANR =	37 418 634
QUOTE-PART SCPI AH =	7 483 727

États financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2024

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31.12.2024	31.12.2023	Variations annuelles 31.12.2024 vs. 31.12.2023	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	13 125 000	13 125 000		
Nombre de parts détenues par les autres sociétés :	40 260 001	40 260 001		
Nombre de parts composant le capital :	53 385 001	53 385 001		
VM Immeubles (HD) - Eemhof	158 655 000	158 084 000	571 000	0,36 %
Immobilisations en cours	-	-	-	N/A
Actif circulant	6 852 814	9 518 803	-2 665 989	-28,01 %
Autres actifs	771 942	817 158	-45 216	-5,53 %
Retraitements - Actif	-	-	-	N/A
Dettes bancaires	-86 800 599	-89 528 987	2 728 388	-3,05 %
Concours bancaires courants	-	-	-	N/A
Comptes courants - capital	-	-	-	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-	-	-	N/A
Dépôts de garantie	-	-	-	N/A
Produits constatés d'avance	-2 611 925	-2 535 850	-76 076	3,00 %
Autres passifs	-818 086	-1 360 897	542 811	-39,89 %
Retraitements - Passif	-	-	-	N/A
ANR =	76 049 146	74 994 229	1 054 917	1,41 %
QUOTE-PART SCPI AH =	18 697 106	18 437 749	259 357	1,41 %
QUOTE-PART Autres =	57 352 040	56 556 480	795 560	1,41 %

Texte des projets de résolutions proposées à 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 le 31 décembre 2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Pouvoirs en vue des formalités.

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

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 12 875 715,19 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 1 698 657,06 €
- constitue un bénéfice distribuable de 14 574 372,25 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 12 966 275,81 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 608 096,44 €

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier :

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la SCPI :

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

- valeur comptable : 265 832 261,59 €,
soit 891,80 € par part,
- valeur de réalisation : 261 772 061,88 €,
soit 878,18 € par part,
- valeur de reconstitution : 318 549 302,39 €,
soit 1 068,66 € par part,

CINQUIÈME RÉOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles :

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières :

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

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion :

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Rémunération du Conseil de Surveillance :

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :

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

DIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

Aream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



SCPI Aream Hôtels

ATREAM HÔTELS

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

VOS CONTACTS :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

AMF :

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

Aream
L'énergie d'entreprendre



SCPI Aream Hôtels