

# Rapport annuel 2016



Société Civile  
de Placement Immobilier  
Siège social :  
14 rue Avaulée  
92240 MALAKOFF  
822 706 800 RCS Nanterre

SCPI ATREAM  
HOTELS  Atream

# Avant-propos



Chers Associés,

La note d'information de la SCPI Aream Hôtels a obtenu le Visa n°16-27 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 23 septembre 2016.

La stratégie d'investissement de la SCPI Aream Hôtels repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne. De type thématique, elle vise à détenir exclusivement des actifs immobiliers, situés en France et dans d'autres pays de la zone euro, dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme) et accessoirement des murs de résidences de services.

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

Compte tenu de sa récente création, la SCPI Aream Hôtels a enregistré une activité réduite en 2016. Au 31 décembre 2016, la SCPI Aream Hôtels n'a pas encore acquis d'hôtels.

En tant que société de gestion de la SCPI Aream Hôtels, ATREAM veille au respect de la stratégie d'investissement, à la pérennité du rendement locatif et à la conservation du patrimoine immobilier. Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers hôteliers, ATREAM met son expertise et ses équipes au service de la SCPI Aream Hôtels.

Chaque trimestre, nous vous informerons de l'actualité de la SCPI Aream Hôtels et de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY,**  
Président d'Aream

**Grégory SOPPELSA,**  
Directeur Général d'Aream

## SOMMAIRE

Chiffres clés au 31 décembre 2016	06
Le marché de l'immobilier	07
Rapport de la Société de Gestion	12
Compléments d'informations	18
Rapport du Conseil de Surveillance	21
Rapports du Commissaire aux comptes	24
Comptes annuels au 31 décembre 2016	28
Projet des Résolutions	36

**Classification**

SCPI à capital variable

**Siège social**

14 rue Avaulée - 92240 Malakoff

**Visa AMF**

N°16-27 du 23 septembre 2016

**Date de création  
(immatriculation RCS)**

20 septembre 2016

**Numéro  
d'immatriculation**

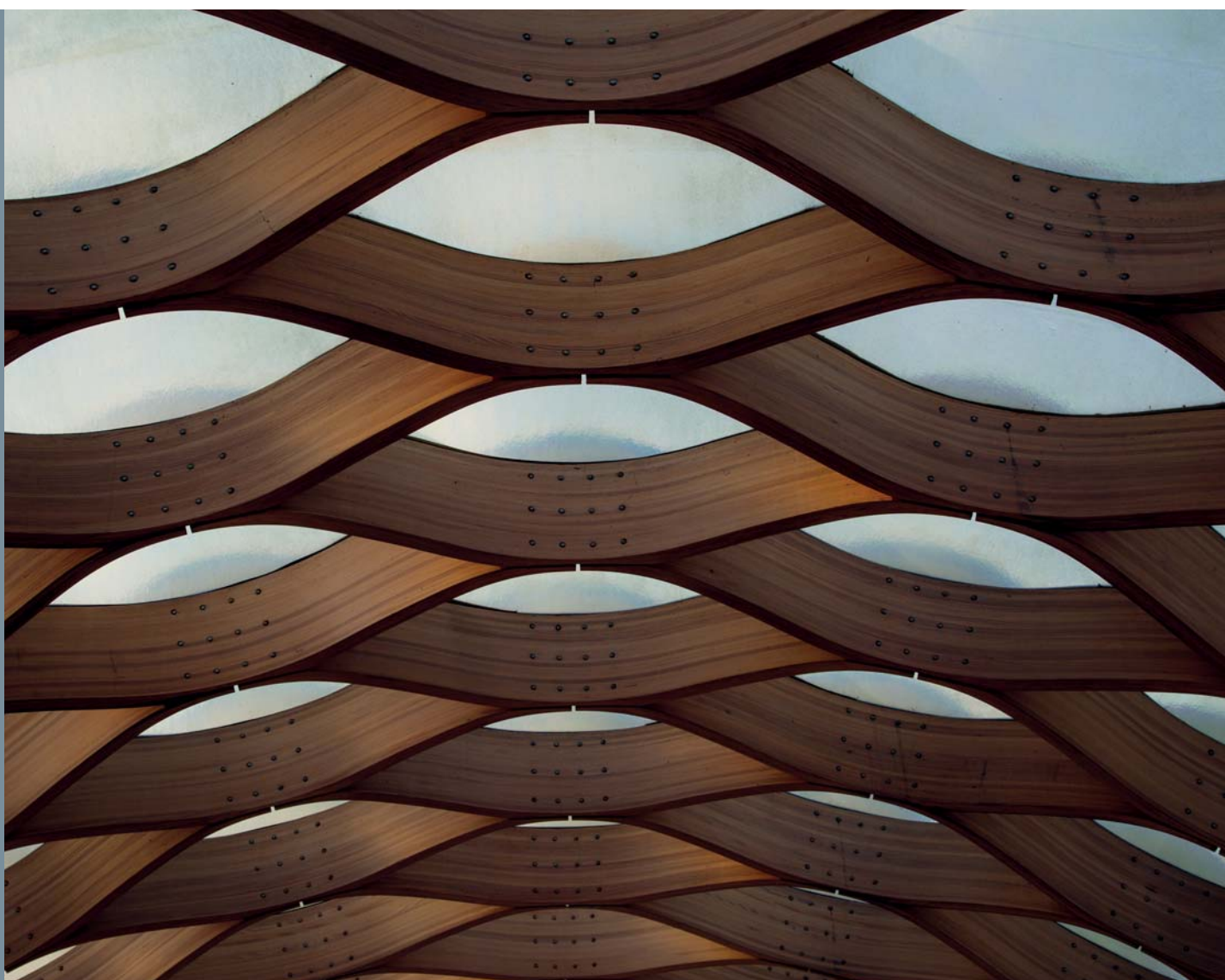
822 706 800 R.C.S. Nanterre

**Durée de la SCPI**

**99 ans**

**Capital maximum statutaire**

**40 000 000 €**





La SCPI ATREAM HOTELS est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « 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.

## SOCIÉTÉ DE GESTION

**ATREAM**, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250.000 €, 503 740 433 RCS Nanterre, dont le siège social est 14 rue Avaulée - 92240 Malakoff.

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

Président **Pascal Savary**  
Directeur Général **Grégory Soppelsa**  
Directeur Asset Management Hôtellerie **Ronan Keravel**  
Directeur de la gestion des fonds **Benjamin Six**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** Gérard Pélisson

**Membres** Alain Lemaire  
Pierre Cabrol  
Renaud Jézéquel  
Jérôme Terpereau  
Philippe Boursin  
Alain Gosselin  
Jérôme Ballet  
Pascal Chabot  
François Codet  
SAS BDR IMMO 1

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** MAZARS - 61 rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

**Suppléant** Olivier LECLERC  
61 rue Henri Regnault-  
92075 Paris La Défense

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)


BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

## DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SÉCURITIES SERVICES,  
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

# Chiffres clés au 31 décembre 2016

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	<b>1 000,00 €</b>	<b>21</b> Associés 	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice
Valeur de retrait	<b>900,00 €</b>		
Valeur de réalisation	<b>884,14 €</b>	<b>970</b> parts	<b>20</b> parts
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	<b>1 000,00 €</b>		
Capital social	<b>776 000 €</b>	Capitalisation	<b>970 000 €</b>
		Parts en attente de retrait	<b>0</b>

## DONNÉES IMMOBILIÈRES pour l'ensemble du patrimoine détenu directement et indirectement

Nombre d'immeubles		<b>0</b>	Loyers encaissés	
Surface totale	<b>0 m<sup>2</sup></b>	Taux d'occupation financier		<b>N/A</b>
Surface vacante	<b>0 m<sup>2</sup></b>	Taux d'occupation physique		<b>N/A</b>
			<b>0 €</b>	

## DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	<b>0 €</b>
<i>dont loyers</i>	<b>0 €</b>
Total des charges de la SCPI	<b>15 381 €</b>
<b>Résultat</b>	<b>-15 381 €</b>
<b>Résultat par part</b>	<b>-15,86 €</b>
Immobilisations locatives	<b>0 €</b>
Capitaux propres	<b>857 619 €</b>

(1) Dans l'attente de la réalisation des premiers investissements et en l'absence d'activité immobilière, la valeur de reconstitution est considérée égale au prix de souscription initial.

# Le marché de l'immobilier hôtelier



# Le marché de l'immobilier hôtelier

## CONJONCTURE FINANCIÈRE

### Marchés financiers

Sur le plan macroéconomique, l'année est marquée par des incertitudes politiques depuis l'été, et l'inflation qui s'élève à nouveau. Pourtant le climat des affaires s'est amélioré, signe que la croissance resterait solide, dans la zone euro comme en France. D'après l'INSEE, l'augmentation de +1,1% du PIB français en 2016 résulte de l'augmentation des investissements des entreprises et de la croissance de la consommation des ménages.

### Marché monétaire

Pour lutter contre la faiblesse de l'inflation qui touche la zone Euro, la BCE (Banque Centrale Européenne) a diminué son taux directeur à 0,00% au cours de l'année 2016.

La faiblesse du taux directeur combinée avec l'élargissement du programme de rachats massifs de dette publique et privée sur 2015 (programme qui continue en 2017), a eu un impact positif sur le PIB national estimé à +1,1 % par l'INSEE.

### Marché obligataire

Les mesures prises par la BCE en début d'année 2015 puis en 2016 ont eu des impacts positifs sur la croissance des pays de l'Union Européenne. En revanche, ces mesures n'ont eu que très peu d'effet sur l'inflation qui reste très modérée (+0,2% en France).

Fin décembre 2016, le taux à dix ans allemand se situait à 0,21%, le taux à dix ans français à 0,68%, le taux à dix ans italien à 1,82%, le taux à dix ans espagnol à 1,39% et le taux à dix ans belge à 0,55%. Pour ce qui est des PIG, le Portugal empruntait sur 10 ans à 3,76%, l'Irlande à 0,766% et la Grèce à 7,13%.

Sources : Note de conjoncture - Décembre 2016, INSEE.

### Indicateurs de croissance (croissance du PIB) :

	2015	2016
France	1,1 % (▲)	1,1 % (=)
Zone Euro (19)	1,6 % (▲)	2,5 % (▲)
UE (28)	1,9 % (▲)	-0,1 % (▼)

Source : Eurostat, Banque de France

### Marché monétaire

	2015	2016
Taux directeur de la BCE (fin d'année)	0,05 % (=)	0,00 % (▼)
Taux EONIA (moyenne annuelle)	-0,108 % (-215 %)	-0,320 % (-196 %)
Taux Euribor 3 mois (moyenne annuelle)	-0,020 % (-126 %)	-0,265 % (-1225 %)

Source : Banque de France, Global Rates

### Marché obligataire

	2015	2016
TEC 10 (fin d'année)	1,01 % (+18 %)	0,68 % (-33 %)
Bund 10 ans (fin d'année)	0,63 % (+16 %)	0,21 % (-67 %)

Source : Agence France Trésor, Bloomberg



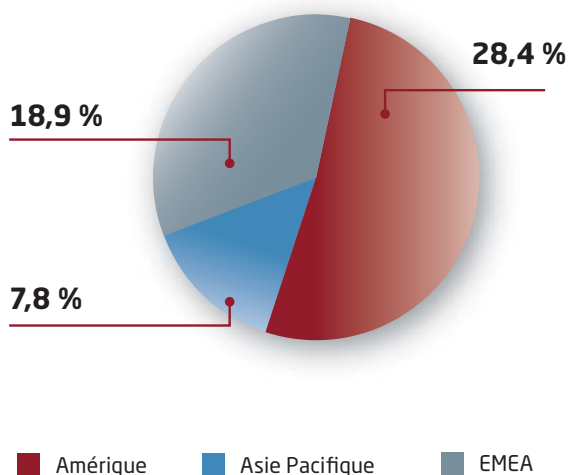
## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER 2016

Le volume global d'investissement dans l'hôtellerie mondiale s'élève à 55 milliards d'euros en 2016. La zone EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) enregistre 19 milliards d'euros de transactions hôtelières derrière l'Amérique et devant l'Asie-Pacifique.

En Europe, l'Allemagne devient le premier marché de l'investissement avec 5 milliards d'euros de transactions enregistrées au cours de l'année 2016. D'importantes ventes de portefeuilles (i.e portefeuille Interhotel) et l'attractivité du marché hôtelier allemand (performances en progression pour la huitième année consécutive) sont à l'origine de cette dynamique.

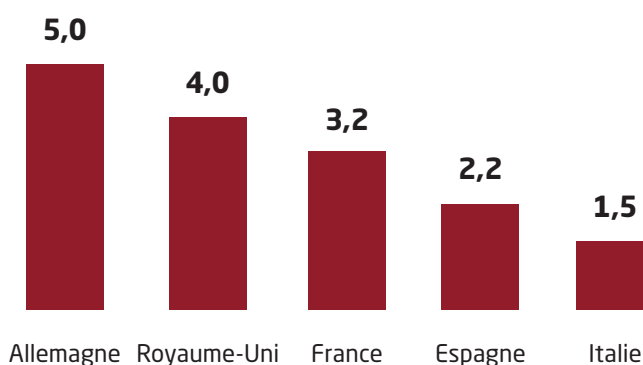
La France se maintient à la troisième position et enregistre 3,2 milliards d'euros de transactions hôtelières représentant 11% des ventes en immobilier d'entreprise. L'année 2016 aura été marquée par un grand nombre de transactions unitaires (66% du volume global d'investissement) qui démontrent l'intérêt des investisseurs pour l'hôtellerie française malgré une année marquée par un climat sécuritaire défavorable.

### Répartition géographique



Source : JLL Hotel Investment Outlook 2016

### Volumes d'investissements hôteliers en 2016 Zone EMEA (en Mds€)



Source : JLL Hotel Investment Outlook 2016

## PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2016

L'année 2016 aura été une année de changement global marquée par une série d'événements géopolitiques et économiques : attaques terroristes en Europe, référendum sur la sortie de l'Union Européenne au Royaume-Uni en juin, élection présidentielle américaine en novembre.

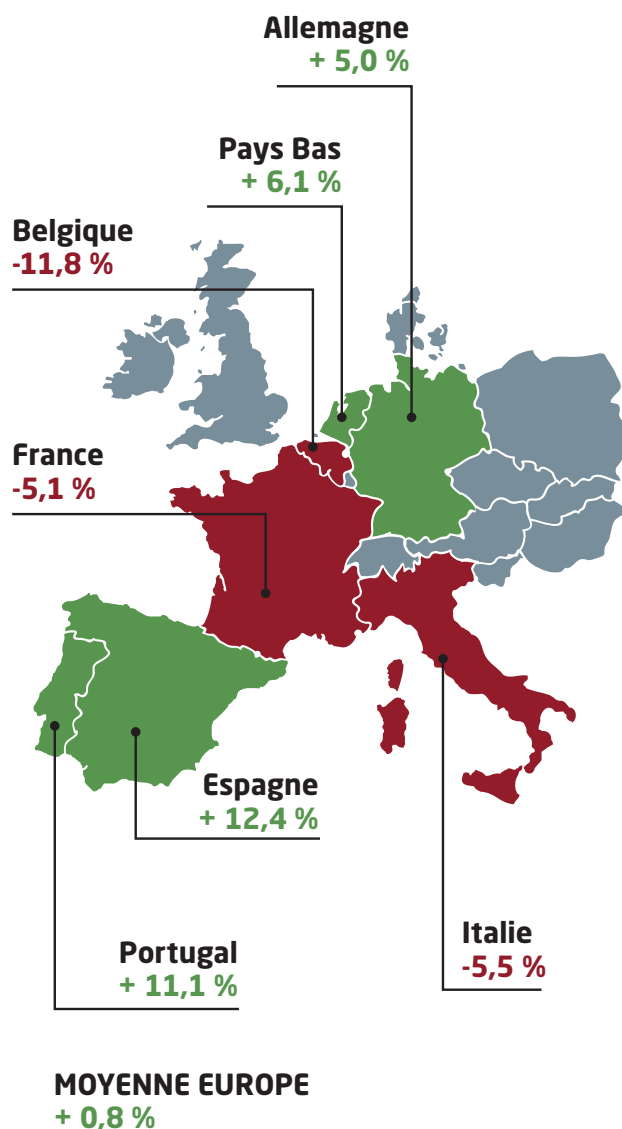
Dans ce contexte, l'industrie du voyage et du tourisme a montré sa résilience et selon l'OMT, le nombre d'arrivées internationales a atteint 1,2 milliards en 2016, soit une augmentation de 4% par rapport à l'année 2015 (source *Organisation Mondiale du Tourisme*). L'Europe enregistre quant à elle une croissance des arrivées de touristes internationaux de 2% pour l'année 2016.

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord continue d'afficher de bonnes performances avec des RevPar en progression de respectivement +6.1% pour les Pays-Bas et +5.0% pour l'Allemagne. Ces deux pays figurent parmi les marchés européens les plus dynamiques grâce à une forte exposition au tourisme d'affaires et ont été marqués par une croissance des taux d'occupation et une stabilité des prix moyens.

La France et la Belgique enregistrent un recul de leurs performances (-5.1% et -11.8% RevPar) en raison d'un climat sécuritaire incertain ayant impacté les arrivées de touristes internationaux (source *MKG / Olakala Destinations*).

Les destinations d'Europe du Sud telles que l'Espagne et le Portugal enregistrent des résultats en forte progression avec une croissance de leur revenu par chambre disponible de respectivement +12.4% et +11.1%. Ces destinations sont caractérisées par une excellente compétitivité-prix qui leur permettent de capitaliser sur le rebond européen tout en attirant des clientèles fuyant les destinations d'Afrique du Nord ou du Moyen-Orient pour des raisons sécuritaires.

### Variation RevPar 2016/2015 Europe



Source : MKG / Olakala Destinations

## FOCUS SUR LES SOUS-JACENTS DES TROIS PRINCIPAUX MARCHÉS CIBLES DE LA SCPI ATREAM HÔTELS :

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

## France :

La France occupe la première place dans le monde en termes d'arrivées de touristes internationaux. Paris est la destination la plus populaire mais il existe également d'autres destinations de premier plan telles que la Côte d'Azur, les stations de ski des Alpes et les grandes villes de régions telles que Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nantes. La France bénéficie d'une offre touristique bien diversifiée, des sites du patrimoine culturel aux grands salons internationaux, ce qui favorise la demande loisir et affaire.

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

## Allemagne :

L'Allemagne est la première puissance économique européenne et a enregistré une croissance de son PIB de 1.8% en 2016. Son territoire est divisé en 16 états et elle est le pays le plus peuplé de l'Union Européenne. La clientèle domestique représente environ 75% des nuitées réalisées en 2016 et les arrivées internationales sont en progression depuis plusieurs années (+4.5% de croissance annuelle moyenne entre 2007 et 2015).

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

L'offre hôtelière allemande est en progression depuis plusieurs années et la croissance annuelle moyenne du nombre de chambres est de +1.6% depuis 2007.

## Pays-Bas :

Les Pays-Bas sont la cinquième puissance économique européenne et le pays comptabilise environ 17 millions d'habitants. Le port de Rotterdam est le plus grand port d'Europe et l'aéroport d'Amsterdam est le deuxième aéroport d'Europe continentale en nombre de voyageurs accueillis en 2016.

Sur le plan touristique, la part des nuitées internationales était de 52% en 2015 avec une forte proportion de touristes européens (38%). La ville la plus visitée est Amsterdam avec plus de 6 millions de visiteurs accueillis en 2016, soit environ 50% du nombre de visiteurs internationaux. Dans la capitale, l'hôtellerie affiche un taux d'occupation moyen de 81.8% en 2016.

## PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2017

En 2017, l'activité hôtelière devrait continuer sa progression en Allemagne et aux Pays-Bas, tandis que la France devrait connaître un retour progressif à la normale grâce au retour des touristes internationaux. Au premier trimestre 2017, l'Europe enregistre des performances en progression (+7.2% RevPar).

Cette tendance s'observe sur l'ensemble des pays européens et des catégories hôtelières sous l'effet d'une hausse conjointe des taux d'occupation (+2.9pts) et des prix moyens (+2.3%) sur la période.

En France, après une année 2016 marquée par un climat sécuritaire incertain, le premier trimestre 2017 marque une reprise nette de l'activité hôtelière en Ile de France et en région. Les hôtels français affichent une progression de leur revenu par chambre disponible (RevPar) de +5.1%.

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord est davantage stimulée par le tourisme d'affaires et connaît également au premier trimestre 2017 une hausse de ses indicateurs : Allemagne (+8.3% RevPar), Pays-Bas (+7.1% RevPar), Belgique (+4.0% RevPar).

Les destinations d'Europe du Sud enregistrent des performances en hausse depuis plusieurs années, une tendance confirmée au premier trimestre 2017 par des RevPar en progression: Espagne (+8.3%), Portugal (+15.6%), Italie (+5.1%).

Source : MKG / Olakala Destinations



### Glossaire :

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

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

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

# Rapport de la Société de Gestion



# Rapport de la Société de Gestion

## INTRODUCTION

L'année 2016 a été marquée par la création de la société en septembre et l'obtention du Visa n°16-27 de la note d'information par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 23 septembre 2016. Dans ce cadre, 950 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 950 000 €.

Suite à cette création, la recherche de capitaux a pu être initiée tandis que la phase de recherche d'investissements a débuté parallèlement.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2017

Les nouveaux capitaux qu'Atream Hôtels recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser ses premières acquisitions. Plusieurs dossiers d'investissement sont d'ores et déjà à l'étude en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des murs d'hôtels et de résidences de tourisme déjà exploités, situés en France et dans les autres pays de la zone Euro (Allemagne, Pays-Bas ou encore Belgique principalement).

Dans l'hypothèse de l'acquisition effective des actifs immobiliers actuellement à l'étude, la SCPI devrait être en mesure de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2017.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Dans le cadre de la création de la SCPI Atream Hôtels, 970 parts ont été souscrites représentant un montant total de 970 000 €.

Souscriptions de la période	970 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	970
Montant nominal	776 000 €
Prime d'émission	194 000 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 40 000 000 €, divisé en 50 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 €.

---

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI Aream Hôtels n'a réalisé aucune acquisition.

La société de gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI Aream Hôtels afin d'acquérir courant 2017 ses premiers actifs.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des murs d'hôtels et de résidences de tourisme déjà exploités, situés en France et dans les autres pays de la zone Euro (Allemagne, Pays-Bas ou encore Belgique principalement).

### Arbitrages de l'exercice

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

---

## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturés et encaissés

Du fait de l'absence d'actifs détenus par la SCPI, aucun loyer n'a été facturé et encaissé.

### Vacance du patrimoine

Non applicable.

### Taux d'occupation au 31 décembre 2016

Non applicable.

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

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période, aucune acquisition d'actif n'ayant eu lieu en 2016.

### Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

### Travaux sur le patrimoine

Pour chaque actif qui sera acquis par la société, un plan quinquennal prévisionnel de travaux sera réalisé par la société de gestion.

---

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Néant.

---

## EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation a été nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 14 septembre 2016, avec la mission d'expertiser les immeubles composant le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

Du fait de l'absence d'acquisition durant l'exercice, aucune expertise n'a encore été réalisée par l'expert en évaluation.

---

## ENDETTEMENT

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

En 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.

Au 31 décembre 2016, la société n'a pas d'endettement.

## VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 €)	31/12/2016
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	857 619,27
<b>Valeur comptable</b>	<b>857 619,27</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>884,14</b>

### Valeur de réalisation

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

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2016
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	857 619,27
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>857 619,27</b>
<b>Valeur de réalisation par part</b>	<b>884,14</b>

### Valeur de reconstitution

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

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

Dans l'attente de la réalisation des premiers investissements et en l'absence d'activité immobilière au cours de l'exercice 2016, la valeur de reconstitution est considérée, au 31 décembre 2016, égale au prix de souscription initial.

### 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).

### Valeur de retrait

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

### Performance

La société ayant été créée en 2016, aucune distribution n'a encore été réalisée. Aucun indicateur de performance ne peut donc être présenté.

## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur l'exercice	31/12/2016
<b>REVENUS</b>	
Recettes locatives brutes et produits divers	-
Produits financiers liés aux participations	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-
<b>Total des revenus</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES</b>	
Commission de gestion	-
Autres frais de gestion	15,86
Charges locatives non récupérées	-
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>-</b>
Charges financières	-
Amortissement net	-
Provisions nettes	-
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>
<b>Total des charges</b>	<b>15,86</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-15,86</b>
dont :	
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-
<b>Report à nouveau annuel</b>	<b>-15,86</b>
<b>Report à nouveau cumulé</b>	<b>-15,86</b>

## EMPLOI DES FONDS PAR EXERCICE

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>970 000</b>
Commission de souscription	-97 000
Cessions d'immeubles	-
Cessions de parts de sociétés immobilières	-
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-
Acquisitions d'immeubles	-
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-
Frais d'acquisition des immobilisations	-
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>873 000</b>

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Frais supportés par la SCPI (en €)	Variation
Commission de souscription	97 000
Commission de gestion	-
Commission d'acquisition ou de cession	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-
Commission de cession de parts sociales	-
<b>Rémunérations de la Société de Gestion</b>	<b>97 000</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>-</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	2 000
Autres honoraires	1 668
Autres frais	11 713
<b>Frais généraux</b>	<b>15 381</b>
<b>Total des frais</b>	<b>112 381</b>

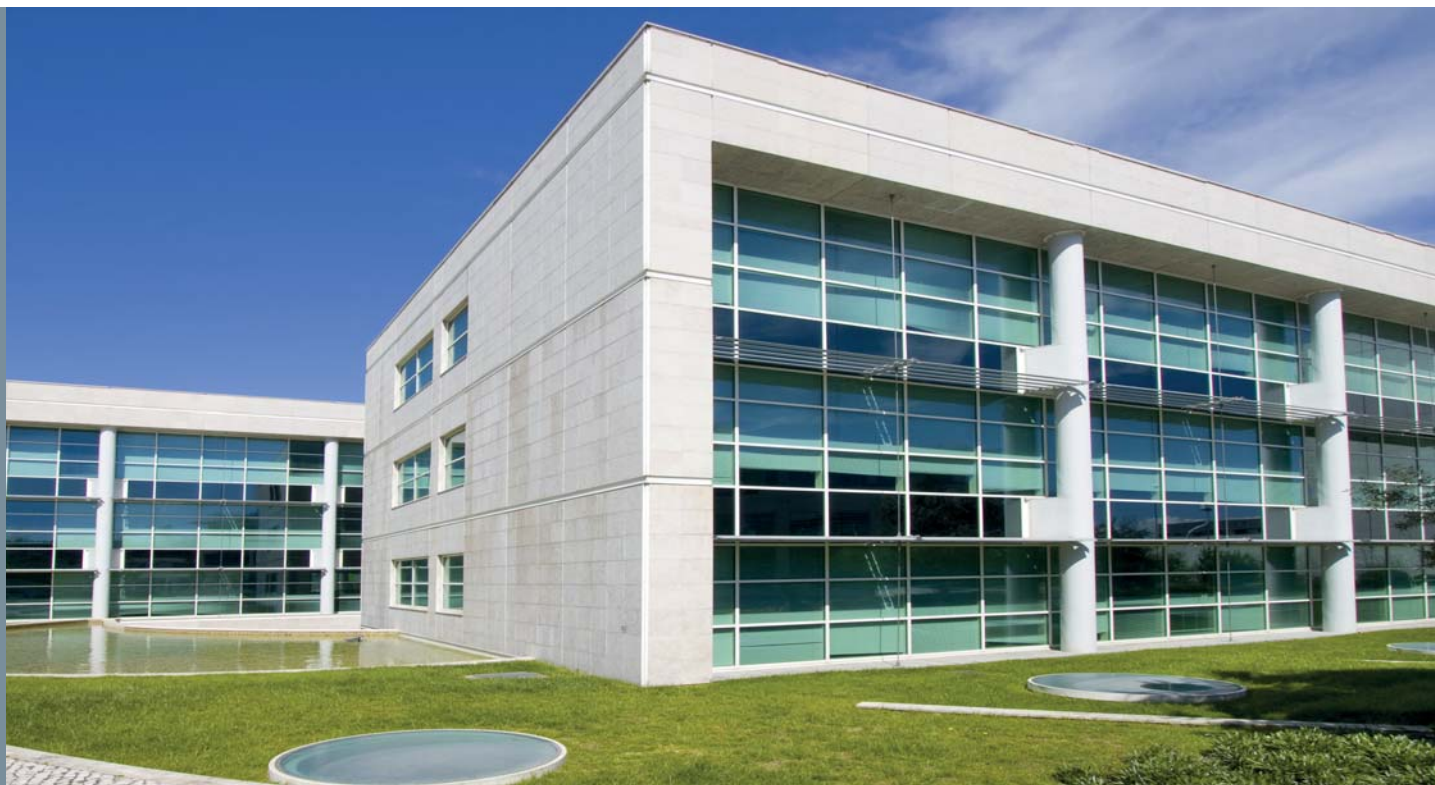


Les rémunérations versées par la SCPI Atream Hôtels à la société de gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 14 septembre 2016 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes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

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

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



# Compléments d'informations

## DÉCLARATIONS FISCALES

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

Les 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. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10.700 €.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés ci-contre pour l'exercice 2016 :

Déclarations fiscales (en €)	
<b>Personnes physiques</b>	
Revenu brut	-
Autres charges déductibles	-
Revenus ou déficits parts de SC	-
<b>Revenu net</b>	<b>-</b>
<b>Revenu net par part</b>	<b>-</b>
<b>Personnes morales</b>	
Bénéfice / perte comptable	-15 381
Réintégration	-
Déductions	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>-15 381</b>
<b>Revenu net par part</b>	<b>-15,86</b>

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Atream Hôtels sur l'exercice clos le 31 décembre 2016. En l'absence de créance client au 31 décembre 2016, nous n'avons pas indiqué d'information relative aux délais de paiement des clients de la SCPI Atream Hôtels.

Informations sur les délais de paiement		
En euros TTC	Exercice 2016	
	Valeur	%
Échéances à 45 jours ou moins à compter de la date d'émission de la facture	0	0%
Échéances à 60 jours ou moins à compter de la date d'émission de la facture	0	0%
Échéances à plus de 60 jours fin de mois à compter de la date d'émission de la facture	0	0%
Échéances indéterminées - FNP	120 802	100%
<b>Total dettes fournisseurs</b>	<b>120 802</b>	<b>100%</b>
Dont :		
dettes échues	0	0%
dettes à échoir	120 802	100%

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 12 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

#### Rémunération du personnel de la Société de Gestion

	Nbre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	12 ETP	1 227 743,02	504 127,38	1 731 870,40

### Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM). La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion - agir au mieux des intérêts des clients - et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, ad minima annuellement et en tant que de besoin.

## PROFIL DE RISQUE

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

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

### Facteurs de risques :

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

## CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

bonne conduite régissant la profession.

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

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

---

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Rapport du conseil de surveillance





# 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 2016, de la SCPI Aream Hôtels.

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

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

## Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 14 septembre 2016, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- la nomination de son Président,
- l'approbation du Règlement intérieur proposé par la Société de Gestion,
- la détermination des modalités de convocation.

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2016.

## Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI Aream Hôtels, 950 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 950 000 €.

De souscriptions complémentaires pour 20 000 € portent la collecte au 31 décembre 2016 à 970 000 €.

## Patrimoine et gestion locative

Aucun actif immobilier n'a été acquis en 2016. La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2017.

## 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

Assistés 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 -15 381 €. Cette perte est due frais de fonctionnement et charges d'intérêts de la garantie bancaire supportés par la SCPI ainsi qu'à l'absence de produits immobiliers. L'année 2017 permettra d'apprécier la performance de votre SCPI avec la perspective des premières acquisitions à venir. Ces acquisitions permettront de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2017.

## 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 du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

## **Point d'information sur les opérations d'investissement et les liens éventuels de la société de gestion avec des parties prenantes**

La Société de gestion a attiré l'attention du Conseil de surveillance sur les informations développées dans le paragraphe « Prévention des risques de conflits d'intérêts dans le cadre de transactions globales « murs et fonds de commerces » » du rapport annuel de la SCPI.

La Société de Gestion a présenté (i) les caractéristiques du marché de l'investissement hôtelier, (ii) les conditions de réalisation de transactions globales portant à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces et pouvant amener la Société de gestion à être partie prenante à la transaction « fonds de commerce » et (iii) le dispositif de prévention des risques de conflits d'intérêts qu'elle suivra dans le cadre de telles transactions notamment aux fins d'agir au mieux de vos intérêts.

Votre Conseil de surveillance n'identifie pas de risques avérés de conflits d'intérêts et sera tenu informé par la Société de gestion de toute transaction d'une telle nature.

## **Information sur l'endettement bancaire de la SCPI**

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

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

## **Résolutions**

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

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

**Le Président du Conseil de Surveillance,**  
Gérard Pélisson



# Rapports du Commissaire aux Comptes







# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice d'une durée de 3 mois et 16 jours clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI ATREAM HOTELS tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 14 juin 2017,  
Le Commissaire aux comptes  
**MAZARS**  
**GILLES MAGNAN**



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

Aux associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

---

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

---

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 97 000 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

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

L'article XVIII des statuts de la SCPI ATREAM HOTELS prévoit pour la Société de Gestion perçoit à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la Société SCPI ATREAM HOTELS. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

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

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Au titre de l'exercice 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

Fait à Courbevoie, le 14 juin 2017,

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS**

**GILLES MAGNAN**

# Comptes annuels au 31 décembre 2016



# Comptes annuels au 31 décembre 2016

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

En euros	Exercice 2016	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
<b>Créances</b>	<b>20 142,24</b>	<b>20 142,24</b>
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	20 142,24	20 142,24
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-
Valeurs mobilières de placement	947 716,53	947 716,53
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	0,00	-
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>967 858,77</b>	<b>967 858,77</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-
<b>Dettes</b>	-	-
Dettes financières	-120 802,00	-120 802,00
Dettes d'exploitation	-	-
Dettes diverses	-120 802,00	-120 802,00
<b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-120 802,00</b>	<b>-120 802,00</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>10 562,50</b>	<b>10 562,50</b>
Charges constatées d'avance	10 562,50	10 562,50
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>10 562,50</b>	<b>10 562,50</b>
<b>Capitaux propres comptables (i+ii+iii+iv+v)</b>	<b>857 619,27</b>	-
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	-	<b>857 619,27</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016

En euros	Situation à l'ouverture (*)	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	760 000,00	-	16 000,00	776 000,00
Capital en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	190 000,00	-	4 000,00	194 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 95 000,00	-	- 2 000,00	- 97 000,00
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0,00	-	-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	-	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0,00	-	-	0,00
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	0,00	-	-	0,00
<b>Réserves</b>	0,00	-	-	0,00
<b>Report à nouveau</b>	0,00	N/A	-	0,00
<b>Résultat de l'exercice</b>	0,00	N/A	- 15 380,73	-15 380,73
Acomptes sur distribution	0,00	-	-	0,00
<b>Total Général</b>	<b>855 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>857 619,27</b>	<b>857 619,27</b>

(\*) L'ouverture correspond à la constitution de la SCPI Atream Hôtels en date du 6 septembre 2016 avec un capital social initial de 760.000 €.

**COMPTE DE RÉSULTAT AU  
31 DÉCEMBRE 2016**

	<b>31/12/2016</b>
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>0,00</b>
Loyers	0,00
Charges facturées	0,00
Produits des participations contrôlées	0,00
Produits annexes	0,00
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>0,00</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00
Travaux de gros entretiens	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00
Autres charges immobilières	0,00
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>97 000,00</b>
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	97 000,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>112 380,73</b>
Commissions de la société de gestion	0,00
Charges d'exploitation de la société	3 668,00
Diverses charges d'exploitation	11 712,73
Commission de souscription	97 000,00
Frais d'acquisitions	0,00
Dépréciation des créances douteuses	0,00
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-15 380,73</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>0,00</b>
Dividendes des participations non contrôlées	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00
Autres produits financiers	0,00
<b>Charges financières (II)</b>	<b>0,00</b>
Charges d'intérêts des emprunts	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>-15 380,73</b>

---

## FAITS SIGNIFICATIFS 2016

### Création de la société

La SCPI Aream Hôtels a été créée le 14 septembre 2016. A ce titre, l'exercice clos le 31 décembre 2016 a une durée exceptionnelle de 3 mois et 16 jours et aucun exercice de comparaison ne peut être présenté.

### Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2016.

---

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

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

### Immobilisations incorporelles

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

### Placements immobiliers

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

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

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

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



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

### **Immobilisations financières**

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

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

### **Provisions pour créances locataires**

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

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

### **Plan d'entretien des immeubles**

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

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

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

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

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Au regard de l'absence d'acquisition aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2016. Les dotations aux grosses réparations seront constatées dès l'exercice 2017 selon les principes énoncés ci-dessus.

### **Valeurs vénales des immeubles locatifs**

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

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

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

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

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

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

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

## Prélèvements sur la prime d'émission

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	Exercice 2016	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00
Participations contrôlées	0,00	0,00
<b>Total placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Aucune acquisition n'ayant été réalisée durant l'exercice 2016, cette rubrique est non applicable.

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (EN €)

(En euros)	2016
Terrains et constructions locatives à la création	0
Terrains et constructions locatives au 31 décembre 2016	0
Immobilisations en cours à la création	0
Immobilisations en cours au 31 décembre 2016	0
Participations financières à la création	0
Participations financières au 31 décembre 2016	0
<b>Total placements immobiliers</b>	<b>0</b>

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Au 31 décembre 2016, le SCPI ne possède aucune créance.

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions	Création	Dotation	Reprise	31/12/16
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Provision pour gros entretiens	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Non applicable, s'agissant du premier exercice de la société.

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/16
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Dettes envers les établissements de crédit	<b>0,00</b>
Locataires créditeurs	-
Dépôt de garantie reçus	-
Fournisseurs et comptes rattachés	120 802,00
États et autres collectivités	20 134,00
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
Sous-total autres dettes	140 936,00
<b>Sous-total autres créances</b>	<b>140 936,00</b>

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est principalement composé de factures non parvenues au titre des commissions de souscriptions dues à la société de gestion et aux frais de fonctionnement de la société.

### Détail des emprunts

La société n'a contracté aucun emprunt.

### Résultat financier

Néant

### Résultat exceptionnel

Néant

### Engagements donnés ou reçus

Engagement reçu : Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire a été délivrée par la Banque Palatine pour un montant de 8.450.000 € en date du 26 septembre 2016.

# Projet des résolutions





# Projet des résolutions

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

### ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2016,
- Lecture du rapport du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2016 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2016 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2016,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

### TEXTE DES RÉOLUTIONS

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

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

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

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

#### 3<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à -15.380,73 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à -15.380,73 €, soit -15,86 € par part.

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

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

- valeur comptable : 857 619,27 €,  
soit 884,14 € par part,
- valeur de réalisation : 857 619,27 €,  
soit 884,14€, par part,
- valeur de reconstitution : 970 000,00 €,  
soit 1 000,00 € par part,

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

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers tel qu'indiqué dans la note d'information.

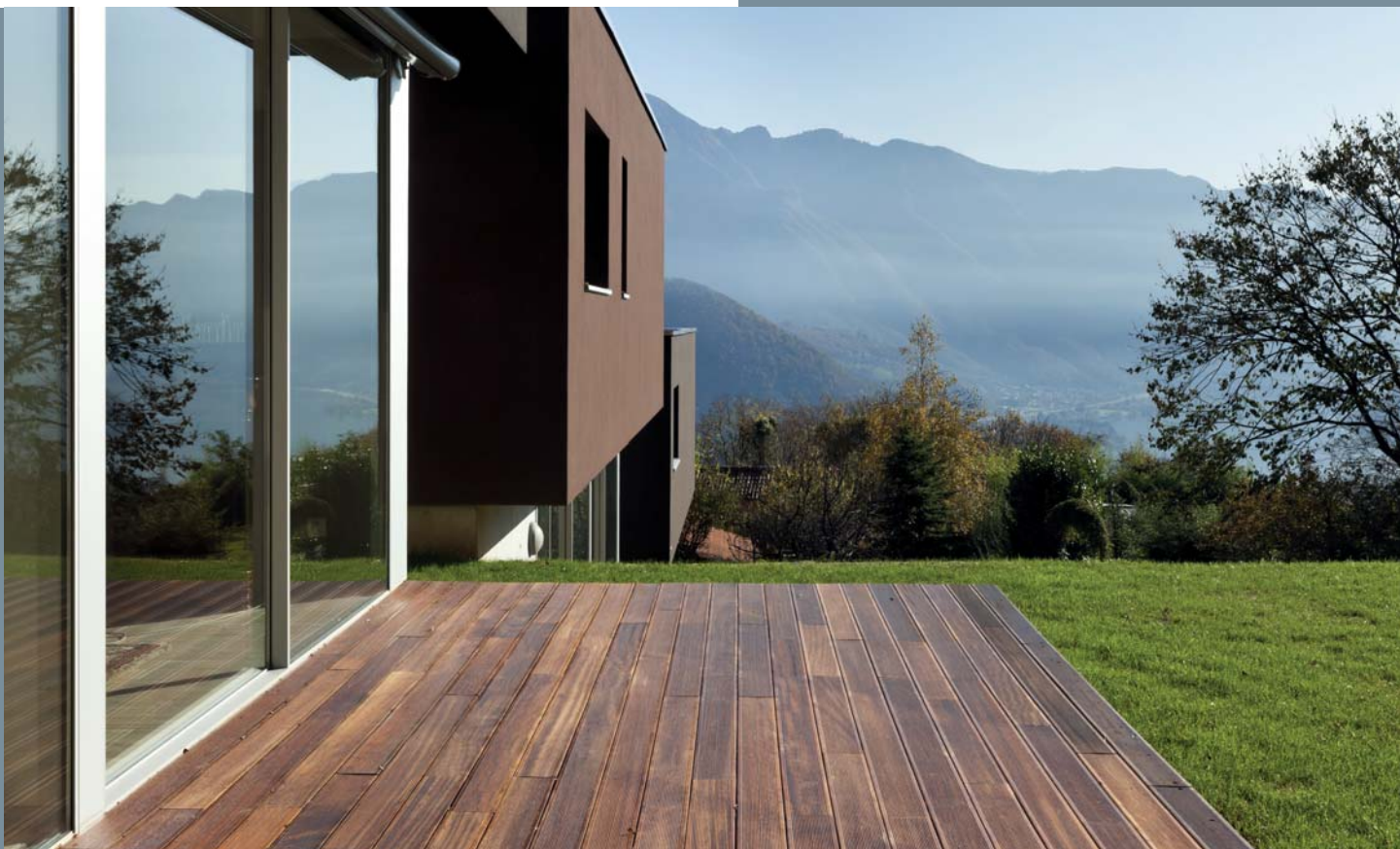
Crédit photos :  
**Shutterstock**

Conception/Réalisation :  
**Maquetting - 92**  
**More With Less - 92**

Date :  
**Juin 2017**

SCPI ATREAM  
HOTELS  **Atream**





**ATREAM**

Société par actions simplifiée  
au capital de 250 000 euros.  
503 740 433 RCS NANTERRE.  
Agréée par l'AMF en qualité de  
Société de Gestion de portefeuille  
le 15 avril 2013 sous le numéro  
GP-13000011.

**Vos contacts :**

Service Gestion des Associés  
14 rue Avaulée  
92240 MALAKOFF  
SCPI@atream.com

**Site Internet :**

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