



Atream Euro Hospitality
Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2021/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} avril 2021

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

ATREAM EURO HOSPITALITY est une société civile à capital variable dédiée à la thématique du tourisme en Europe créée et gérée par Atream, exclusivement disponible en assurance vie. La SCI ATREAM EURO HOSPITALITY investira principalement au travers de club-deals et fonds immobiliers majoritairement gérés par Atream et élargira en architecture ouverte via d'autres OPC ou actifs immobiliers répondant à une thématique tournée vers le tourisme, sélectionnés par Atream. Cette SCI est exclusivement accessible en unités de compte au sein de contrats d'assurance-vie permettant d'investir indirectement dans le secteur du tourisme en Europe.



Madame, Monsieur,

Si le maintien de mesures sanitaires contraignantes a eu un impact fort sur l'activité touristique européenne au 1^{er} trimestre 2021, les déconfinements progressifs mis en œuvre par les gouvernements européens et l'accélération de la vaccination laissent présager une forte reprise de la consommation touristique dès le début de l'été. Après des mois de confinement et de restrictions de leur mobilité, les voyageurs européens sont impatients de pouvoir à nouveau voyager, s'évader ou se retrouver en famille ou entre amis.

Nous pouvons donc maintenir des perspectives optimistes pour le secteur sur le 2^e semestre et rester confiants dans sa capacité à se renouveler pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.

Pascal Savary

Atream

Performance

Au 1^{er} avril 2021, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 96,20 € pour les parts C, en baisse de -4,15 % sur le 1^{er} trimestre 2021.

Cette baisse fait suite à la modification du niveau des droits de mutation aux Pays-Bas, effective à compter du 1^{er} janvier 2021 affectant à la baisse la valorisation de la participation De Eemhof Invest (39,8 % de l'actif de la SCI). Cette modification avait impacté la Valeur Liquidative à la baisse pour -4,20 % au 7 janvier 2021 par rapport au 31 décembre 2020.

Les participations du fonds ont fait l'objet d'une réévaluation au 31 mars 2021 sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 31 mars 2021.

Les revenus issus des SCPI Atream Hôtels et Pierre Altitude au titre du quatrième trimestre 2020 ont été perçus au cours du premier trimestre 2021.

Sur le premier trimestre 2021, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 389 618 € pour les parts C (soit un total cumulé de 14,9 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 14,15 M€.

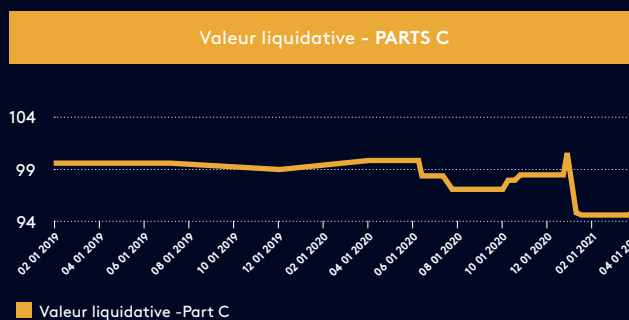
La poche immobilière, représentant 83,01 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 1^{er} avril 2021.

Les capitaux collectés par Atream Euro Hospitality au cours des prochains trimestres lui permettront de poursuivre son développement et la mise en œuvre de sa politique d'investissement.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
SCPI Atream Hôtels	Hôtels (>70 %)	France - Zone Euro
SCPI Pierre Altitude	Hôtels clubs	France
SCI Arcs Panorama Invest	Villages vacances	France
De Eemhof Invest B.V.	Villages vacances	Pays-Bas

Valeurs liquidatives - PART C					
initial 18.02.2019	02.04.2020	02.07.2020	01.10.2020	31.12.2020	01.04.2021
100,00 €	99,93 €	98,48 €	97,30 €	100,36 €	96,20 €

Performances - PART C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
-3,81 %	-4,15 %	-1,14 %	-3,74 %



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	18.910.576,30 €
Quote-part Parts C	74,84 %
Actif net Parts C	14 152 242,80 €
Nombre de parts	147 119 parts
Valeur liquidative	96,20 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	98,12 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	96,20 €
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobilier pour les résidents de France en %	94,83 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	29,87 %

(1) Quote-parts calculées au 1^{er} janvier 2021.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Date de création	18/02/2019
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Part C « Capitalisation »	FR0013403599
Montant minimum de souscription initiale	500 000 €
Valorisation	Hebdomadaire
Date d'établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 10 heures
Capital maximum autorisé	250 000 000 €
Devise de référence	EUR
Clientèle	- Clients professionnels - Sociétés compagnies d'assurance et mutuelles

Risques	Perte en capital, absence de garantie de revenus, effet de levier, frais de gestions annuels supportés, liquidité non garanties
---------	---

Echelle de risques

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Méthode de valorisation des actifs immobiliers

SCPI	valeur de retrait
OPCI	valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	valeur d'expertise ou d'actualisation
OPCVM	valeur liquidative



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

Néant.

Cessions

Néant.

Données de gestion du portefeuille

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

SCPI Aream Hôtels

Pour rappel, Aream Euro Hospitality a souscrit en date du 30 avril 2020 2 753 parts, soit 2 753 k€ dans la SCPI Aream Hôtels (jouissance à compter du 1^{er} août 2020).

Les pays européens (Allemagne, Belgique, France et Pays Bas) dans lesquels sont présents les 17 actifs de la SCPI continuent de maintenir des mesures sanitaires strictes vis-à-vis des déplacements et des ouvertures de commerces. La vaccination progresse malgré certains retards de livraison.

Dans ce contexte, la majorité des hôtels de la SCPI restent ouverts (14 sur 17) afin de fidéliser leurs clients, maintenir les équipements en état de marche et préparer la reprise. La deuxième vague de négociations sur les aménagements de loyer initiés fin 2020 se poursuit début 2021. A date, le taux de recouvrement des loyers du 1^{er} trimestre 2021 est de 61,6 %.

DVM 2020 : 2,37 %

DVM T1 2021 : 2 % (équivalent annuel)

Taux d'occupation physique T1 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2021 : 84 %

Taux de recouvrement locatif T1 2021 : 73 %

Pierre Altitude

Dans ce contexte de crise sanitaire, les remontées mécaniques sont restées fermées depuis le début de la saison hivernale. Le MMV Les Mélèzes n'a pas pu rouvrir ses portes depuis le 18 mars 2020 et le restera sur l'ensemble de la saison.

Afin de faire face à cette situation inédite et préserver sa trésorerie, le locataire ne s'est pas acquitté de son loyer du 1^{er} trimestre.

Les équipes de gestion d'Aream échangent avec lui pour bâtir un nouveau plan d'aménagement de loyer. Des aides sont actuellement en discussion entre le gouvernement et les instances représentatives des acteurs de l'hébergement en montagne qui pourraient bénéficier d'un plan d'aide spécifique.

Dans l'attente de la finalisation des discussions avec le Preneur, aucune distribution n'a été réalisée par la SCPI Pierre Altitude au titre du 1^{er} trimestre 2021. Un rattrapage de distribution pourra être réalisé à l'occasion du prochain acompte sur dividendes dès encaissement des loyers versés par le locataire et en fonction du plan d'aménagement de loyer conclu.

Cette période inédite continue de ralentir les discussions engagées autour de nouvelles opportunités d'acquisition en montagne.

DVM 2020 : 2,81 %

DVM T1 2021 : -

Taux d'occupation physique T1 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2021 : 67 %

Taux de recouvrement locatif T1 2021 : 0 %

Projet de fusion :

Le projet de fusion de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) et la SCPI Aream Hôtels (entité absorbante) sera proposé au vote des Assemblées Générales de chacune des deux SCPI le 22 juin 2021.

Sous réserve de son approbation, cette fusion serait réalisée avant la fin du 1^{er} semestre 2021 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

A compter de la date de réalisation de la fusion (30 juin au plus tard), les 10 912 parts de la SCPI Pierre Altitude détenues par la SCPI Aream Euro Hospitality seraient converties en parts de la SCPI Aream Hôtels suivant le rapport d'échange fixé dans le traité de fusion.

De Eemhof

La situation sanitaire aux Pays-Bas reste difficile. Le Center Parcs De Eemhof est ouvert mais avec des prestations limitées (restaurant fermé et accès limité à l'Aquamundo). Le 29 janvier 2021, dans un contexte économique complexe caractérisé par un manque de visibilité sur la levée des contraintes d'exploitation, le groupe PVCP a initié une procédure de conciliation avec ses principaux partenaires. Le périmètre de cette procédure est limité aux activités en France à ce jour et exclut le parc de De Eemhof.

Sur le 1^{er} trimestre 2021, la valeur des actifs immobiliers a été impactée (-4,9 % vs. 31/12/20) par l'augmentation des droits d'enregistrement Néerlandais.

Perf. Globale 2020 : 4,78 %

Perf. Globale T1 2021 : -7,3 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T1 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2021 : 75 %

Taux de recouvrement locatif T1 2021 : 67 %

Les mesures d'accompagnement locatif qui pourront être accordées au locataire sur l'année 2021 devront permettre de sécuriser contractuellement les revenus futurs tout en accompagnant le locataire dans la période de crise sanitaire. De telles mesures pourront avoir un impact sur les perspectives de rendement de cette participation en 2021.

Données de gestion du portefeuille

Arcs Panorama Invest

Comme le MMV Les Mélèzes détenu par la SCPI Pierre Altitude, le Club Med des Arcs Panorama n'a pas pu rouvrir mi-décembre 2020.

Le contexte sanitaire impacte durement le Club Med dont 16 de ses 68 villages se trouvent dans les montagnes Françaises.

Le Club Med s'est acquitté du loyer du 1^{er} trimestre 2021 (décembre 2020 - février 2021). À date, le loyer du 2^{ème} trimestre 2021 (mars - mai 2021) n'a pas été recouvré.

Étant donné l'intensité de la crise, le Club Med et les acteurs de la montagne ont demandé de nouvelles aides au gouvernement Français.

En parallèle, le locataire a sollicité de nouvelles mesures d'accompagnement. Ces demandes feront l'objet de discussions au cours du deuxième trimestre 2021.

Perf. Globale 2020 : 0,42 %

Perf. Globale T1 2021 : 0,89 % (valeur indicative non auditée)

Taux d'occupation physique T1 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2021 : 67 %

Taux de recouvrement locatif T1 2021 : 100 %

Les mesures d'accompagnement locatif qui pourront être accordées au locataire sur l'année 2021 devront permettre de sécuriser contractuellement les revenus futurs tout en accompagnant le locataire dans la période de crise sanitaire. De telles mesures pourront avoir un impact sur les perspectives de rendement de cette participation en 2021.

Impact de la Covid-19 sur les participations et le fonds

Impact de la crise sanitaire sur le fonds

Le 1^{er} trimestre 2021 reste fortement impacté par la crise économique et sanitaire au niveau européen. Les mesures de restriction sanitaire (confinement, couvre-feu, fermetures de commerces non essentiels, etc.) sont toujours en vigueur dans la plupart des pays européens. En raison de la troisième vague de la Covid-19 liée notamment à la propagation de variants, ces mesures ont été prorogées jusqu'à début mai.

Les situations sont régulièrement réévaluées pays par pays et les mesures de restriction réajustées en fonction de l'évolution de la propagation du virus.

Les aides gouvernementales (chômage partiel, prêts, subventions, etc.) sont également réajustées voire étendues pour prendre en compte la dureté de la crise. Certains délais (administratifs ou financiers) demeurent cependant pour l'obtention de ces aides.

L'accélération de la vaccination au niveau européen, la mise en place du carnet vaccinal au cours du 2^{ème} trimestre 2021 ainsi que le fort désir d'évasion et de voyage après des semaines de confinement laissent penser à un retour à une activité plus normalisée d'ici l'été. Un déconfinement progressif est attendu dans la plupart des pays à partir de la mi-mai, avec notamment l'ouverture sous certaines conditions des restaurants et des bars.

Dès à présent, les exploitants sont mobilisés pour préparer cette reprise en travaillant leur stratégie de commercialisation pour l'adapter aux nouvelles attentes des clients (garantie de process sanitaires rigoureux, offre flexible, recherche d'expérience, etc.).

Dans ce contexte, Atream opère une gestion de proximité avec l'ensemble des exploitants. En tant que gérant des fonds du portefeuille de la SCI, Atream poursuit les discussions avec les locataires afin de les accompagner et mettre en place des mesures de soutien adéquates pour le recouvrement des loyers (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives).

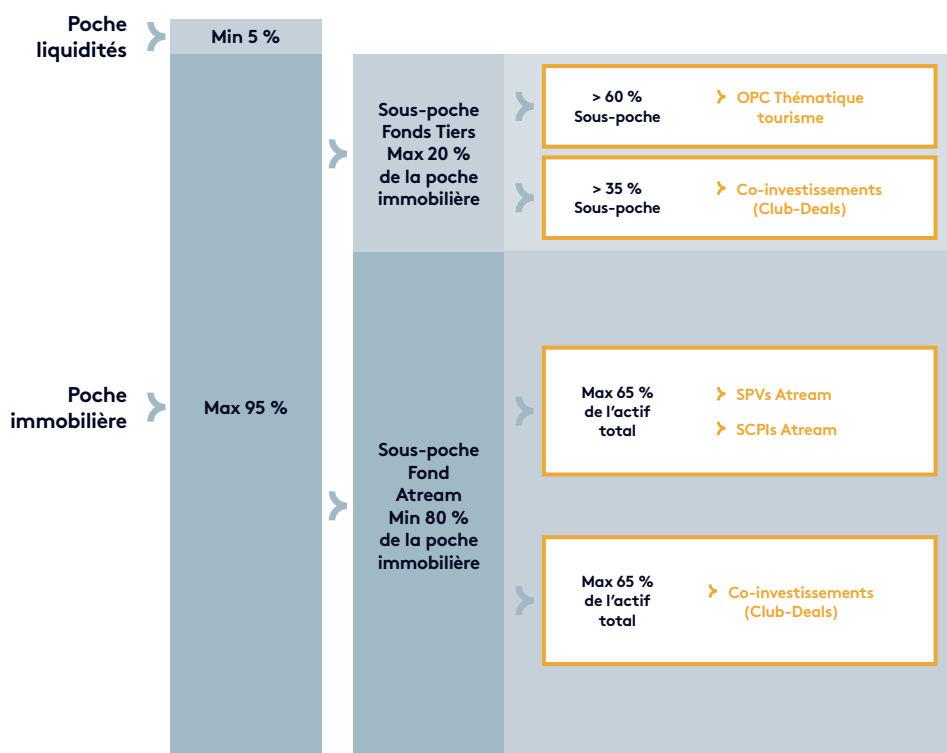
Description du portefeuille

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

- La société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.
- Au 31 mars, la poche immobilière représente 83,01 % du total actif.
- La Sous-Poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 1^{er} avril 2021).

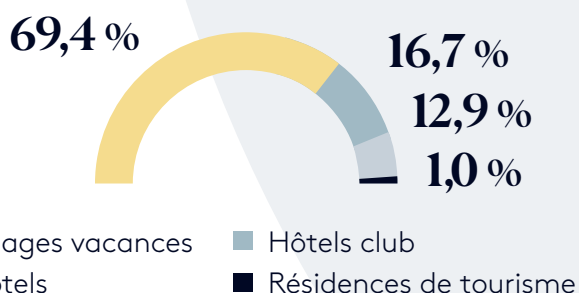
Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		83,01 %
Sous-Poche Fonds Aream		83,01 %
SCPI Aream Hôtels	SCPIs /SPVs Aream	13,78 %
SCPI Pierre Altitude	SCPIs /SPVs Aream	13,82 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	15,60 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	39,80 %
Liquidités et autres actifs		16,99 %
Liquidités		15,46 %
Autres actifs		1,53 %
TOTAL		100,00 %

- À l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la date de Constitution, soit à compter du 18 février 2022, la composition stratégique cible de l'actif de la Société devra être la suivante :

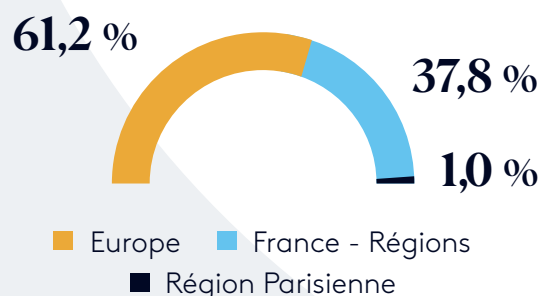


Répartition du patrimoine

sectorielle

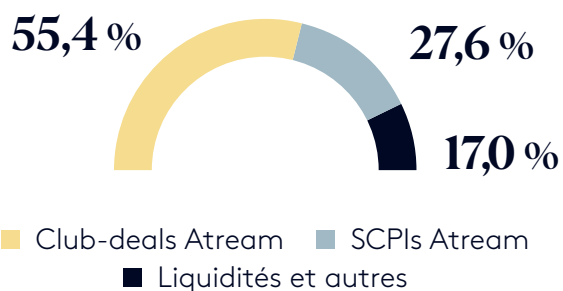


géographique

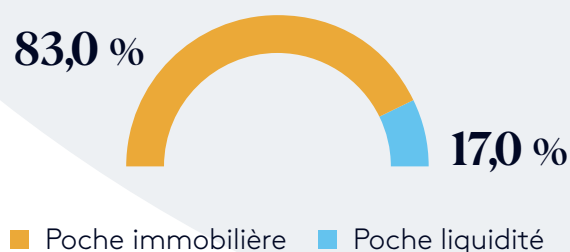


Répartition de l'actif brut

par type



par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2020	T1 2021
Actif net moyen sur la période	12 850 035,88 €	13 876 818,73 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,45 %	0,52 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,69 %	0,39 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,15 %	0,02 %
Frais de constitution ⁽¹⁾	0,00 %	0,00 %

(1) Ratios calculés sur la base de l'actif net moyen de la SCI Aream Euro Hospitality sur la période considérée.

Informations financières au 1^{er} avril 2021

VALEUR LIQUIDATIVE

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative est un actif net réévalué.

À la date du 1^{er} avril 2021, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'élève à 96,20 € pour les parts C.

Date de valeur liquidative		31/12/2020 publiée	01/04/2021 publiée
Immobilisations		12 294 349 €	12 380 043 €
(+) Écart de réévaluation		-511 297 €	-1 045 466 €
= Actif immobilisé	AI	11 783 051 €	11 334 577 €
Créances d'exploitation		- €	209 278 €
(+) Créances diverses		325 877 €	- €
(+) Disponibilités		1 749 490 €	2 110 760 €
= Actif circulant	AC	2 075 367 €	2 320 039 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		-116 152 €	-107 279 €
= Dettes	D	-116 152 €	-107 279 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-624 366 €	-604 905 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	14 366 632 €	14 152 243 €
Valeur liquidative finale (Parts C)		100,36 €	96,20 €

Les informations générales

Société de Gestion	Atream
Expert Externe	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	Société Générale
Valorisateur	Denjean & Associés
Commissaire aux Comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	848 420 774 R.C.S. Paris
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Autorité des Marchés Financiers	17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 www.amf-france.org



Atream

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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