



**Atream Euro Hospitality**

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2021/2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 1<sup>er</sup> juillet 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 l'activité touristique européenne reste marquée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 par les impacts de la crise sanitaire et les restrictions de déplacement, les déconfinements mis en œuvre par les gouvernements européens et l'accélération de la vaccination ont permis de confirmer les fortes perspectives de reprise de la consommation touristique dès le début de l'été.

La stratégie d'investissement de la SCI Atream Euro Hospitality a ainsi été élargie pour vous faire bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement sur des types d'hébergement dont le développement s'est accéléré sous l'effet de la crise de la COVID-19. Nous restons en effet convaincus de la capacité du secteur touristique européen, qui dispose de fondamentaux solides, à rebondir durablement et à poursuivre sa transformation pour répondre aux nouveaux besoins de consommation touristique nés de la crise.

*Pascal Savary*

**Atream**

# Performance

Au 1<sup>er</sup> juillet 2021, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 96,76 € pour les parts D, en baisse de -0,32 % sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Cette performance est principalement composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de -0,25 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,29 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,32 %.

Les participations du fonds ont fait l'objet d'une réévaluation au 30 juin 2021 sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 30 juin 2021.

Sur le premier trimestre 2021, Atream Euro Hospitality n'a enregistré aucune collecte sur les parts D, le total cumulé restant stable à 5 M€ sur les parts D. L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts D du fonds à 4,76 M€.

La poche immobilière, représentant 81,17 % de l'actif total, est composée de trois participations au 1<sup>er</sup> juillet 2021 suite à la fusion des SCPI Atream Hôtels et Pierre Altitude.

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.



## Activité sociale et fiscale 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

**17/06/2021 :** Une Assemblée Générale Mixte s'est réunie et a approuvé l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCI Atream Euro Hospitality.

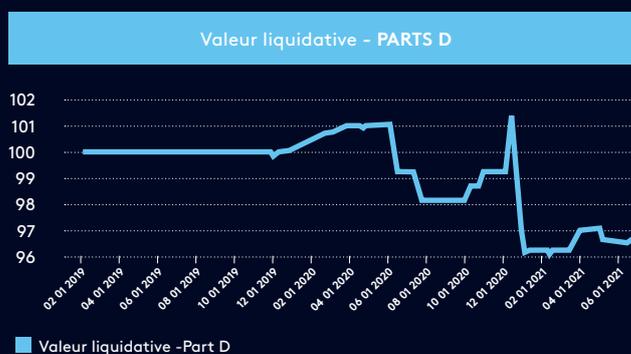
Cette actualisation de la stratégie d'investissement porte sur la sous-poche Fonds Atream qui pourra investir dans différents types d'hébergements touristiques, et hors tourisme notamment :

- Murs d'hôtels
- Centres de vacances (inclus ou non infrastructures récréatives, restaurants)
- Hôtellerie de plein air (Camping et PRL)
- Résidences gérées (seniors non médicalisées, résidences en coliving)

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

Valeurs liquidatives - PART D					
initial 18.02.2019	02.07.2020	01.10.2020	31.12.2020	01.04.2021	01.07.2021
100,00 €	99,37 €	98,18 €	101,27 €	97,07 €	96,76 €

Performances - PART D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
-3,24 %	-0,32 %	-4,46 %	-2,63 %



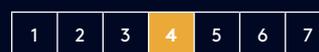
# Caractéristiques

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 D « Distribution »	FR0013403607
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<sup>er</sup> août 2020).

Suite à la signature d'une promesse le 23 avril 2021, la SCPI a acquis le 17 juin 2021 un hôtel économique 3\* de 93 chambres situé à Zaandam au nord d'Amsterdam pour un montant acte en main (AEM) de 11,2 M€. Cette acquisition s'accompagne de la mise en place d'un bail long-terme avec le groupe B&B qui rénovera l'hôtel dans les prochains mois.

Suite à la fusion-absorption des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude actée à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021 à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les 10 912 parts de la SCPI Pierre Altitude détenues par la SCPI Aream Euro Hospitality ont été converties en parts de la SCPI Aream Hôtels conformément au traité de fusion. Le village vacances de 142 chambres situé aux Arcs 2000 est donc entré dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

Par ailleurs, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été marqué par la levée progressive des mesures de restriction sanitaire (confinement, couvre-feu, réouverture des commerces non essentiels, etc.) dans la plupart des pays européens. Le fort besoin d'évasion et de voyage après des mois de restrictions et l'augmentation de la couverture vaccinale ont permis une certaine reprise de l'activité des hôtels à compter de la mi-mai. Les anticipations pour la saison estivale sont positives, notamment pour les actifs à destination d'une clientèle loisir et domestique.

La deuxième vague de négociations sur les aménagements de loyer initiés fin 2020 se poursuit début 2021. Au 30 juin 2021, le taux de recouvrement des loyers (post mesures d'accompagnement Covid) du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est de 76 % et de 73 % sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

**DVM 2020 : 2,37 %**

**DVM T2 2021 : 2,00 % (équivalent annuel)**

**Taux d'occupation physique T2 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T2 2021 : 84 %**

**Taux de recouvrement locatif T2 2021 : 73 %**

## De Eemhof

La situation sanitaire aux Pays-Bas au cours du T2 s'est améliorée mais l'offre clients est restée contrainte (restaurant fermé et accès limité à l'AquaMundo pendant les mois d'avril et mai). Fin juin, l'ensemble des restrictions sanitaires sont levées, seule la jauge limitative à 600 personnes par intervalle de 3 heures à l'intérieur de l'AquaMundo est maintenue. L'expérience client ne devrait donc plus être impactée par la Covid-19 pendant la saison estivale à venir.

La procédure de conciliation ouverte par le Groupe PVCP le 02 février 2021 se poursuit en France (l'actif De Eemhof est hors périmètre de la conciliation). La direction du Groupe a obtenu par ailleurs un prêt de 300 M€ qui leur permet de traverser cette période inédite, dans l'attente de la recapitalisation du Groupe, prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

**Perf. Globale 2020 : 4,78 %**

**Perf. Globale T2 2021 : +0,73 % (valeur indicative non audité)**

**Taux d'occupation physique T2 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T2 2021 : 75 %**

**Taux de recouvrement locatif T2 2021 : 87 %**

Les mesures d'accompagnement locatives en cours de formalisation (via la signature d'un avenant au bail) devront permettre de sécuriser contractuellement les revenus futurs tout en accompagnant le locataire dans la période de crise sanitaire. Ces mesures auront un impact sur les perspectives de rendement de cette participation en 2021.

# Données de gestion du portefeuille

## Arcs Panorama Invest

Le Club Med des Arcs Panorama est resté fermé durant toute la saison hivernale suite à la décision administrative de non ouverture des remontées mécaniques.

Néanmoins, le Club Med des Arcs Panorama devrait pouvoir bénéficier d'un été favorable, avec une fréquentation meilleure qu'en 2020, tout en maintenant son prix moyen. Le Club Med s'est acquitté du loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (décembre 2020 - février 2021), mais celui du deuxième trimestre n'a pas été recouvré. Des négociations sont en cours entre les parties afin d'accompagner le Preneur dans cette année qui aura été lourdement marquée par la crise sanitaire. Pour rappel, le chiffre d'affaires hivernal représentant 85 % du chiffre d'affaires annuel.

**Perf. Globale 2020 : 0,42 %**

**Perf. Globale T2 2021 : -0,61 % (valeur indicative non audité)**

**Taux d'occupation physique T2 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T2 2021 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T2 2021 : 0 %**

Les mesures d'accompagnement locatives 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.

# 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 30 juin, la poche immobilière représente 81,17 % du total actif.
- La sous-poche Fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 1<sup>er</sup> avril 2021).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
<b>Poche Immobilière</b>		<b>81,17 %</b>
<b>Sous-poche Fonds Aream</b>		<b>81,17 %</b>
SCPI Aream Hôtels(*)	SCPIs / SPVs Aream	27,12 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	15,2 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	38,9 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>18,83 %</b>
Liquidités		17,41 %
Autres actifs		1,42 %
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>

(\*) Pour rappel, suite à la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude, la SCI Aream Euro Hospitality est désormais exposée à hauteur de 27,12 % de son actif dans la SCPI Aream Hôtels.

- Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2021, il a été décidé de supprimer les ratios d'allocation des sous-poches de la sous-poche Fonds Aream. De ce fait, 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



■ Villages vacances ■ Hôtels  
■ Résidences de tourisme

## géographique



■ Europe ■ France - Régions  
■ Région Parisienne

# Répartition de l'actif brut

## par type



■ Club-deals Aream ■ SCPIs Aream  
■ Liquidités et autres

## par poche



■ Poche immobilière ■ Poche liquidité

## FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2020	T2 2021
Actif net moyen sur la période	4 885 918,75 €	4 744 959,13 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>	2,45 %	0,52 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(1)</sup>	1,69 %	0,39 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup>	0,15 %	0,02 %
Frais de constitution <sup>(1)</sup>	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<sup>er</sup> juillet 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.

Date de valeur liquidative		01/04/2021 publiée	01/07/2021 publiée
Immobilisations		4 162 477 €	4 059 297 €
(+) Écart de réévaluation		-351 512 €	-334 729 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>3 810 965 €</b>	<b>3 724 568 €</b>
Créances d'exploitation		-	-
(+) Créances diverses		70 365 €	65 236 €
(+) Disponibilités		709 690 €	798 938 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>780 054 €</b>	<b>864 174 €</b>
Dettes financières		-	-
(+) Dettes d'exploitation		-	-
(+) Dettes diverses		-36 070 €	-35 976 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>-36 070 €</b>	<b>-35 976 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	-	-
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-	-
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-	-190 278 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>4 758 334 €</b>	<b>4 743 042 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts D)</b>		<b>97,07 €</b>	<b>96,76 €</b>

## 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 <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>



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

### AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)