



**Atream Euro Hospitality**  
Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2021/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 septembre 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,***

Le rebond de l'industrie touristique en Europe s'observe à travers les bons chiffres de la saison estivale, en nette progression par rapport à l'année précédente.

Les participations de la SCI Atream Euro Hospitality tels que la SCPI Atream Hôtels ou le Center Parcs De Eemhof ont ainsi enregistré une forte reprise de leur activité avec des taux d'occupation physique de 100 %.

Les bases solides sur lesquelles repose le secteur ainsi que sa capacité à se réinventer face aux nouvelles tendances de consommation post-crise permettent d'être confiants dans une reprise durable et un retour aux performances proches des niveaux avant-crise dès 2022.

*Pascal Savary*

**Atream**

# Performance

Au 30 septembre 2021, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 96,49 € pour les parts C, en hausse de +0,63 % sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Cette performance est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +0,55 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,41 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,36 %.

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

Sur le troisième trimestre 2021, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 875 k€ pour les parts C (soit un total cumulé de 16,3 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 15,5 M€.

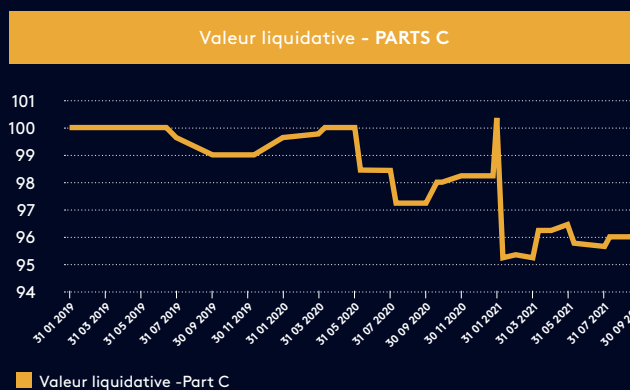
La poche immobilière, représentant 78,04 % de l'actif total, est composée de trois participations au 30 septembre 2021 suite à la fusion des SCPI Atream Hôtels et Pierre Altitude intervenue en juin 2021.

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
SCI Arcs Panorama Invest	Villages vacances	France
De Eemhof Invest B.V.	Villages vacances	Pays-Bas

Valeurs liquidatives - PART C					
initial 18.02.2019	01.10.2020	31.12.2020	01.04.2021	01.07.2021	30.09.2021
100,00 €	97,30 €	100,36 €	96,20 €	95,89 €	96,49 €

Performances - PART C				
Initial	3 mois	6 mois	Année en cours	1 an
-3,51 %	+0,63 %	+0,31 %	-3,85 %	-0,83 %



## Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	20 311 081,20 €
Quote-part Parts C	76,5 %
Actif net Parts C	15 538 731,10 €
Nombre de parts	161 043 parts
Valeur liquidative	96,49 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	98,42 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	96,49 €
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(1)</sup> immobilier pour les résidents de France en %	94,83 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(1)</sup> immobiliers pour les non-résidents en %	29,87 %

(1) Quote-parts calculées au 1<sup>er</sup> 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

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été marqué par une reprise de l'activité hôtelière, impulsée par la levée des restrictions sanitaires et les vacances d'été.

Les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels avec un mix majoritairement loisirs (France et Allemagne) ont bénéficié de la forte tension au niveau de la demande estivale de la clientèle domestique et européenne. Leurs performances ont ainsi atteint des niveaux similaires voire supérieurs à 2019, générés par une forte occupation et une augmentation du prix moyen des chambres.

Les hôtels du portefeuille dépendant d'une clientèle affaires et/ou internationale ont quant à eux connu une reprise plus limitée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Cependant, la progression du taux de vaccination, le retour des salariés au bureau et la reprise des salons laissent présager une reprise durable qui s'amorcera au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

En lien avec la reprise du secteur, les mesures d'accompagnement accordées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre sont en nette diminution et permettent d'atteindre un taux d'occupation financier de 90 %. A noter que le taux de recouvrement des loyers s'améliore également et atteint 90 % (post-accords Covid).\*

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable), la SCPI Aream Hôtels souhaite intégrer des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie. Un audit de certification a eu lieu en octobre pour valider la cohérence de sa démarche ISR avec les exigences du label.

**DVM 2020 : 2,37 %**

**DVM T3 2021 : 2,50 % (équivalent annuel)**

**Taux d'occupation physique T3 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2021 : 90 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2021 : 90 %**

## De Eemhof

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, le parc de De Eemhof qui n'était plus pénalisé par les restrictions sanitaires, a enregistré une forte reprise de son activité lui permettant d'atteindre 90 % de taux d'occupation sur le trimestre et un prix moyen de 205 € HT. Le chiffre d'affaires du trimestre est en progression de +8 % vs. le budget de +12 % vs. le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Ces bons indicateurs de performance traduisent l'attractivité du concept Center Parcs.

Le programme travaux s'est poursuivi au cours du trimestre. La livraison est prévue en décembre 2021. A ce jour, l'ensemble des « central facilities » et l'hôtel ont été rénovés. Les cottages sont en cours de finition.

Les mesures d'accompagnement locatif ont été formalisées via un avenant au bail signé le 27 juillet 2021. Le taux de recouvrement locatif 2021 atteindra 69 % sur l'année.

La procédure de conciliation ouverte par le Groupe PVCP le 2 février 2021 se poursuit en France (l'actif De Eemhof est hors périmètre de la conciliation). Cette procédure prendra fin le 2 décembre 2021. La direction du Groupe vise la recapitalisation du Groupe au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

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

**Perf. Globale T3 2021 : -2,37 % (valeur indicative non audité)**

**Taux d'occupation physique T3 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2021 : 83 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2021 : 100 %**

# Données de gestion du portefeuille

## Arcs Panorama Invest

Après une saison hivernale blanche, le village a rouvert le 19 juin 2021 avec des perspectives de reprise d'activité. A l'image de l'été 2020, un fort rebond de l'activité porté par une clientèle domestique a été constaté en 2021. L'été a prouvé la résilience de la marque et du concept Club Med. La montagne montre une nouvelle fois sa place de destination privilégiée des Français.

Les perspectives de la saison hivernale 2021/2022 sont positives. L'attente des touristes est forte, consécutivement à la frustration de l'absence de saison hivernale en 2020/2021.

Pour rappel, le chiffre d'affaires hivernal représente 85 % du chiffre d'affaires annuel.

Les négociations autour de nouvelles mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 sont toujours en cours et devraient aboutir en novembre.

Les mesures d'accompagnement locatif qui pourront être accordées au locataire au titre de 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.

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

**Perf. Globale T3 2021 : +0,18 % (valeur indicative non audité)**

**Taux d'occupation physique T3 2021 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2021 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2021 : 33 %**

# Description du portefeuille

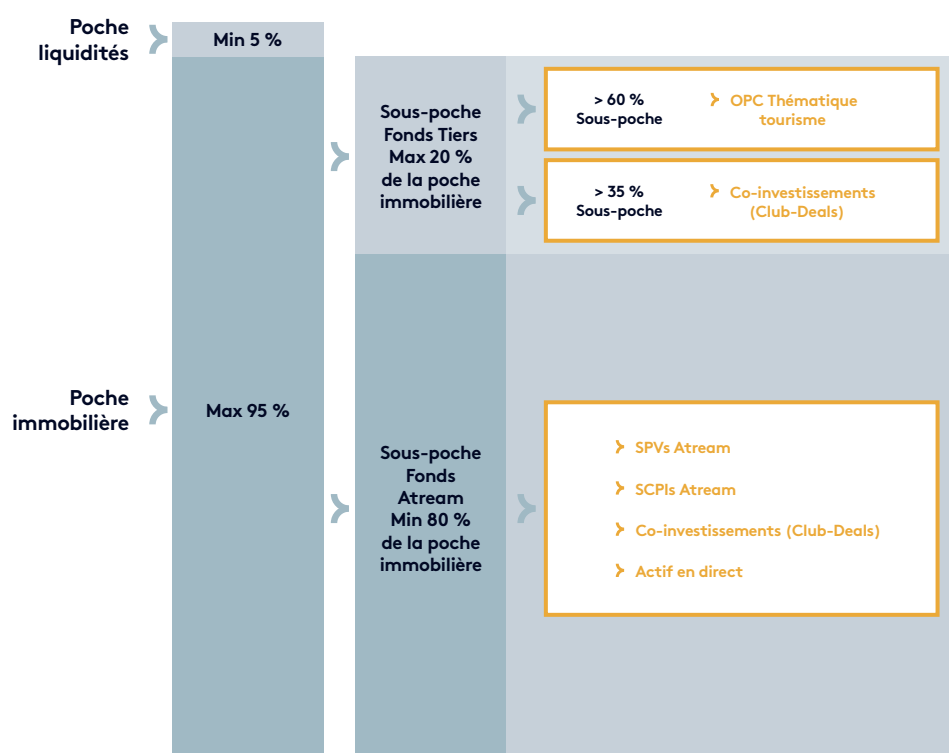
## PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

- La société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.
- Au 30 septembre, la poche immobilière représente 78,04 % du total actif.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 septembre 2021).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
<b>Poche Immobilière</b>		<b>78,04 %</b>
<b>Sous-poche Fonds Aream</b>		<b>78,04 %</b>
SCPI Aream Hôtels <sup>(*)</sup>	SCPIs / SPVs Aream	25,90 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	14,39 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	37,75 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>21,96 %</b>
Liquidités		20,75 %
Autres actifs		1,21 %
<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 25,90 % 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

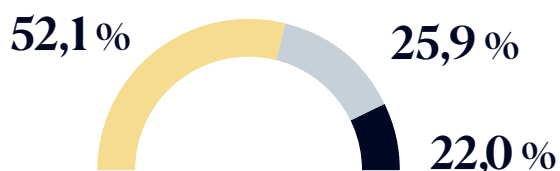
## géographique



■ 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	T3 2021
Actif net moyen sur la période	12 850 035,88 €	15 066 164,16 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>	2,45 %	0,59 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(1)</sup>	1,69 %	0,44 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup>	0,15 %	0,07 %
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 30 septembre 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		01/07/2021 publiée	30/09/2021 publiée
Immobilisations		12 483 223 €	12 655 642 €
(+) Écart de réévaluation		-1 029 366 €	-876 817 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>11 453 857 €</b>	<b>11 778 825 €</b>
Créances d'exploitation		- €	- €
(+) Créances diverses		200 615 €	182 435 €
(+) Disponibilités		2 456 908 €	3 131 276 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>2 657 523 €</b>	<b>3 313 712 €</b>
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		-110 635 €	-117 625 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>-110 635 €</b>	<b>-117 625 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-585 144 €	-563 819 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>14 585 889 €</b>	<b>15 538 731 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts C)</b>		<b>95,89 €</b>	<b>96,49 €</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 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](http://www.atream.com)

### AMF :

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