



**Atream Euro Hospitality**

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2022/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 décembre 2022

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,*

Au début de l'année 2022, les contours du redémarrage de l'activité commençaient à se dessiner pour l'hôtellerie après deux ans de crise sanitaire. Nous pouvons maintenant affirmer que 2022 a été l'année de la reprise et même parfois l'année des records avec des performances en nette hausse sur tous les segments. En effet, le RevPAR atteint pratiquement l'équilibre en Europe en baisse seulement de -1 % et un niveau historique en France de +7 % (vs. 2019)\*.

Les incertitudes économiques et géopolitiques de cette année ont peu impacté le secteur de l'hôtellerie qui affiche un prix moyen de +13 % en Europe et +17 % en France (vs. 2019)\*, soit un taux plus élevé que l'inflation.

Le rebond de l'industrie touristique se reflète dans les performances affichées par la SCI Atream Euro Hospitality en hausse de 1,78 % sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et de 9,16 % sur l'année\*\*. Ces bons résultats et l'expertise des équipes d'Atream sur le secteur hôtelier permettent à la SCI de poursuivre son développement en 2023 en France et en Europe avec plusieurs projets d'investissement à l'étude.

*Martin Jacquesson*

Directeur général adjoint

**Atream**

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

\*Source : MKG Consulting

\*\*Performances des Parts C.

# Performance

Au 29 décembre 2022, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 108,81 € pour les parts D, en hausse de 1,78 % sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Cette performance du trimestre est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +1,41 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,74 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,37 %.

La réévaluation des participations du fonds au 31 décembre a été prise en compte dans le calcul de la valeur liquidative du 29 décembre 2022.

Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, 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 5,3 M€.

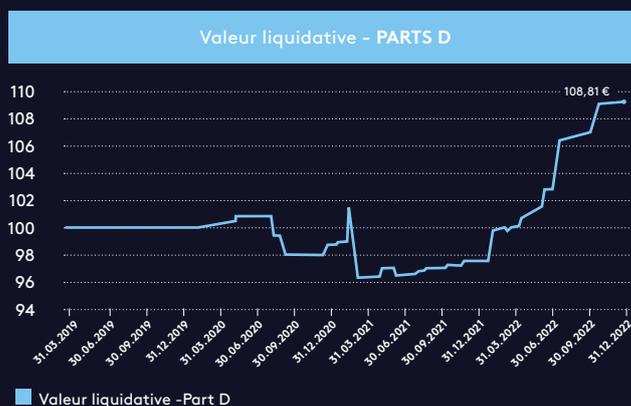
La poche immobilière, représentant 61,88 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 29 décembre 2022.

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
SCI Atream Garden Invest	Bureaux avec services	France

Valeurs liquidatives - PART D					
initial 18.02.2019	30.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	29.09.2022	29.12.2022
100,00 €	99,68 €	100,91 €	101,46 €	106,90 €	108,81 €

Performances - PART D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
+8,81 %	+1,78 %	+7,25 %	+9,16 %



## Chiffres clés

	Parts D
Actif net global de la société	31 959 393,09 €
Quote-part Parts D	16,69 %
Actif net Parts D	5 333 754,06 €
Nombre de parts	49 020
Valeur liquidative	108,81 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	110,98 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	108,81 €
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(1)</sup> immobilier pour les résidents de France en %	93,12 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(1)</sup> immobiliers pour les non-résidents en %	21,09 %

(1) Quote-parts calculées au 1er janvier 2022. La quote-part IFI au 1er janvier 2023 sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

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

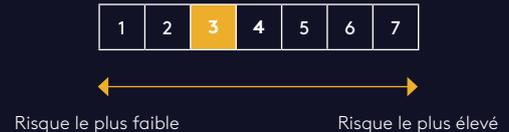
# Caractéristiques

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 D « Distribution »	FR0013403607
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
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 garantie, prise en compte de critères extra-financiers, durabilité, critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts
---------	--

## 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.



## 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 revenus générés sont capitalisés pour les parts C et totalement distribués pour les parts D.



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

# Mouvements sur le portefeuille

## Acquisitions

Le 22 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition de la résidence de tourisme Break & Home de Porte de Choisy, située à Ivry-sur-Seine pour 21,3 M€ AEM.

## Cessions

Pas de projet de cessions en cours.

# 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

En Europe, les performances hôtelières du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sont en augmentation de +10 %<sup>(A)</sup> par rapport à la même période en 2019. La surperformance du dernier semestre 2022 permet d'atteindre une performance annuelle similaire à 2019 (-1 % de RevPar par rapport à 2019), et ce, malgré un 1<sup>er</sup> trimestre 2022 encore fortement impacté par les mesures sanitaires liées à la Covid-19. La forte reprise de l'activité du secteur a été portée par la demande de la clientèle loisir domestique individuelle ainsi que le retour des groupes et de la clientèle internationale à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre. A noter que les deux premières semaines des vacances scolaires de Noël s'accompagnent d'une hausse de +9 %<sup>(B)</sup> des nuitées dans les montagnes Françaises (par rapport à la saison 2021/2022).

Ainsi, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 99 %<sup>(C)</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et un taux d'occupation financier de 100 %.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 a également été marqué par l'acquisition du Break & Home Porte de Choisy le 22 décembre 2022. Il s'agit d'une résidence de tourisme de 203 studios située à Ivry-sur-Seine et dont la durée résiduelle ferme du bail est de 9,5 années au 31 décembre 2022. A noter que cet actif acquis pour un montant de 21,3 M€ représente 8 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels<sup>(D)</sup>.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par BNP Paribas Real Estate Valuation France est de 300 094 k€ HD (279 174 k€ HD en excluant la nouvelle acquisition du Break & Home Porte de Choisy). Elle enregistre une variation de +2,33 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2021, en lien avec la fin des mesures d'accompagnement induites par la crise sanitaire et une forte indexation court terme des loyers (entre 2 % et 10 %). La prochaine expertise interviendra le 31 décembre 2023.

**Taux de distribution 2022 : 5,05 %**

**Taux de distribution T4 2022 : 5,38 %<sup>(E)</sup> (équivalent annuel)**

**Taux d'occupation physique T4 2022 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T4 2022 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T4 2022 : 99 %<sup>(C)</sup>**



**Martin's Hotel - Klooster (Belgique)**



**Break & Home - Ivry-sur-Seine (France)**



**MMV - Bourg-Saint-Maurice (France)**

(A) RevPar, données MKG Consulting.

(B) Données G2A Consulting reprises par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

(C) Chiffres en date du 06 janvier 2023. A noter qu'au 30 décembre 2022, le taux de recouvrement était de 93 %, du fait principalement du recouvrement d'un loyer du Nemea Levallois (facturé à terme échu et représentant 4,5 % des loyers facturés).

(D) Pourcentage exprimé en fonction de la valeur acquisition acte en main (AEM) des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels, hors Center Parcs De Eemhof.

(E) Conformément aux nouvelles exigences de l'ASPIM, le taux de distribution est dorénavant défini comme la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (1 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

# Données de gestion du portefeuille (suite)

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

## De Eemhof

Le Center Parc De Eemhof affiche des performances 2022 en forte hausse avec un RevPar à 110€ en hausse de 31 % par rapport 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Cette progression s'explique à la fois par un effet volume et par un effet prix : le taux d'occupation s'établit à 73 % en progression de 9 points par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, et le prix moyen s'élève à 151 € HT, en hausse de 14 % par rapport au dernier trimestre 2021. Ces variations traduisent le retour des vacanciers notamment en décembre 2022 (+16 points de taux d'occupation), alors que le mois de décembre 2021 étant encore marqué par les restrictions sanitaires aux Pays-Bas.

En outre, le NPS (« Net Promoting Score »), qui est un indicateur de la satisfaction client et un révélateur de la capacité du parc à répondre aux attentes clients, progresse de -15,3 en 2019 à +9,9 en 2022. Cela traduit l'impact positif des travaux de rénovation achevés en décembre 2021.

Le loyer a été facturé conformément aux dispositions du bail et le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer contractuel.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par BNP Paribas Real Estate Valuation France est de 162 510 k€ HD. En raison du contexte économique incertain, la société de gestion maintient au 31 décembre 2022 la valeur retenue au 30 septembre 2022, soit 160 520 k€ HT HD. Cette progression enregistre une variation de +2,62 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2021, notamment due à une indexation de +3 % des loyers. La prochaine expertise interviendra le 30 juin 2023.

**Perf. Globale 2022 : 29,21 %**

**Perf. Globale T4 2022 : 2,20 % (valeur indicative non auditée)**

**Taux d'occupation physique T4 2022 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T4 2022 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T4 2022 : 100 %**

## Arcs Panorama Invest

Malgré une relative absence de neige sur le début de saison 2022/2023, le 1<sup>er</sup> bilan de l'hiver se révèle très positif avec un taux d'occupation de 73 %, en hausse de 4 points et jusqu'à 76 % et +7 points pour les stations d'altitude.

Sur l'ensemble de la saison (du 10 décembre 2022 au 21 avril 2023) et du périmètre de la région Rhône-Alpes, les hébergements touristiques marchands situés en station de montagne affichent au global un taux d'occupation de 55 % en avance de +4 points par rapport à la saison dernière ce qui représente une hausse de 8 % des nuitées réservées.

L'année 2022 a observé une forte progression du prix moyen, les exploitants d'actifs hôteliers en station de ski ont répercuté la hausse des coûts, et notamment de l'énergie, dans leur prix moyen, au-delà de l'inflation.

Le loyer du 4<sup>ème</sup> trimestre a été quittancé avec une indexation de +4,43 %. Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par CBRE Hotels Valuation est de 120 800 k€ HD. Néanmoins, afin de tenir compte du changement de droits en 2023 de 1,8 % à 6,9 %, la société de gestion conserve une valeur de 117 700 k€. Elle enregistre une variation de +3,70 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2021, notamment lié à une indexation de +4,43 % des loyers. La prochaine expertise interviendra le 30 juin 2023.

**Perf. Globale 2022 : 13,49 %**

**Perf. Globale T4 2022 : 1,65 % (valeur indicative non auditée)**

**Taux d'occupation physique T4 2022 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T4 2022 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T4 2022 : 100 %**

## SCI Atream Garden Invest

La SCI Atream Garden Invest a finalisé l'acquisition d'un ensemble de bureaux neufs localisés à Lyon (Gerland), le 29 mars 2022.

Développé par le promoteur Sogelym cet ensemble immobilier bénéficie des labels BREEAM Construction, performance "Excellent", R2S, OSOZ, Biodiversity et de la RT 2012 30 %.

Loué à 100 % à des locataires de premier plan, il dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 30 septembre 2022 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 155 700 k€ HD. Elle enregistre une variation de -2,14 % par rapport à l'expertise de l'acquisition, en lien avec une hausse des taux de rendement. La prochaine expertise interviendra le 31 mars 2023.

**Perf. Globale 2022 : 0,77 %**

**Perf. Globale T4 2022 : 0,31 %**

**Taux d'occupation physique T4 2022 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T4 2022 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T4 2022 : 100 %**

# 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.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 29 décembre 2022).
- AAu 29 décembre 2022, la poche immobilière représente 61,88 % du total actif.

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
<b>Poche Immobilière</b>		<b>61,88 %</b>
<b>Sous-poche Fonds Aream</b>		<b>61,88 %</b>
SCPI Aream Hôtels	SCPIs /SPVs Aream	15,72 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	10,02 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	29,94 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	6,20 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>38,12 %</b>
Liquidités		37,96 %
Autres actifs		0,16 %
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>

- Conformément à l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2021, la composition stratégique cible de l'actif de la Société doit être la suivante à compter du 18 février 2022 :



# Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

## sectorielle



■ Résidences de tourisme ■ Hôtels  
■ Villages vacances ■ Bureaux

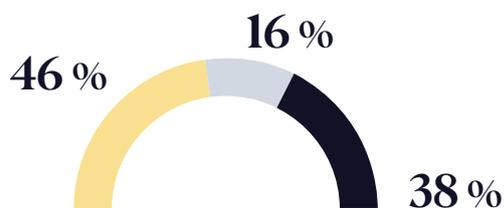
## géographique



■ Europe ■ France - Régions  
■ Région Parisienne

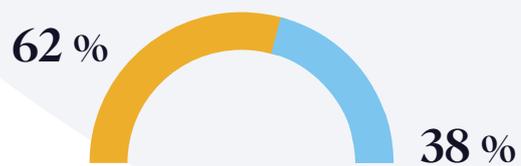
# Répartition de l'actif brut

## par type



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

## par poche



■ Poche immobilière ■ Poche liquidité

## FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	Année 2021	T4 2022
Actif net moyen sur la période	4 784 024,21 €	5 308 242,42 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>	2,22 %	0,55 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(1)</sup>	1,63 %	0,40 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup>	0,22 %	0,00 %
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 29 décembre 2022

## 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		29/09/2022 publiée	29/12/2022 publiée
Immobilisations		3 142 538 €	3 094 591 €
(+) Écart de réévaluation		70 719 €	181 473 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>3 213 257 €</b>	<b>3 276 063 €</b>
Créances d'exploitation		119 017 €	8 041 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		1 849 389 €	2 009 969 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>1 968 407 €</b>	<b>2 018 009 €</b>
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		20 181 €	21 656 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>20 181 €</b>	<b>21 656 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	10 848 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-78 925 €	-72 186 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>5 240 407 €</b>	<b>5 333 754,06 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts D)</b>		<b>106,90 €</b>	<b>108,81 €</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>
Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement. Document destiné aux investisseurs de la SCI Atream Euro Hospitality à des fins d'informations. Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC, et statuts de la SCI Atream Euro Hospitality disponibles auprès d'Atream.	
LEI : 969500R5FPGR5FA6FM21	



### 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)