



**Atream Euro Hospitality**

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2023/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 septembre 2023

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,**

Ces derniers mois le marché du tourisme et de l'hôtellerie en Europe témoigne d'une bonne santé avec un taux d'occupation de 77 % (stable sur l'année) et un RevPar en croissance constante avec une hausse de 8 % par rapport à l'année 2022.

Dans ce contexte et malgré la situation économique incertaine la valeur liquidative de la SCI Atream Euro Hospitality part D atteint 112,30 € en hausse de +0,63 % sur le troisième trimestre (+1,02 % dividendes distribués inclus), soit une performance YTD de +3,21 % au 28 septembre 2023 (+3,61 % dividendes distribués inclus).

Les équipes d'Atream s'emploient au développement de la SCI Atream Euro Hospitality et à la réalisation de sa thèse d'investissement désormais élargie aux murs et fonds. La fin de l'année permet l'étude de nouveaux projets d'investissement pour 2024, les disponibilités seront consacrées au financement des phases futures du Hameau des Baux jusqu'à fin 2023.

*Martin Jacquesson*

Directeur général adjoint

**Atream**  
L'énergie d'entreprendre

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

# Performance

Au 28 septembre 2023, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 112,30 € pour les parts D, en hausse de +0,63 % (+1,02 % dividendes distribués inclus) sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

La performance du trimestre est principalement composée d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,78 %, d'un rendement moyen en capital des participations de +0,59 %, de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,35 % et de l'impact de la distribution pour -0,40 %.

Sur ce trimestre, Atream Euro Hospitality n'a enregistré aucune collecte sur les parts D. Le montant total souscrit reste donc de 5 M€ au 28 septembre 2023.

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts D du fonds à 5,5 M€. La poche immobilière, représentant 91,85 % de l'actif total, n'a pas connu de mouvement au cours de la période et reste composée de cinq participations au 30 septembre 2023.

La réévaluation des titres de participations a eu lieu le 2 novembre 2023 sur la base des valorisations des experts externes pour les actifs immobiliers sous-jacents au 30 septembre 2023.

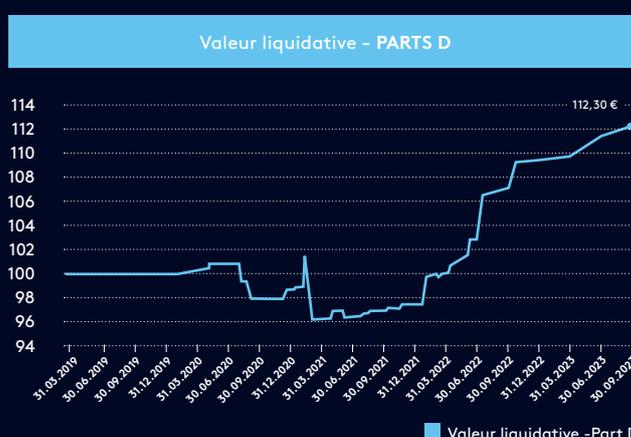
Le fonds n'a pas vocation à acquérir de nouvel actif sur la fin d'année 2023. Les disponibilités sont placées sur des comptes-courants rémunérés (€STER -0,30 %) et ont vocation à :

- respecter le ratio de liquidité prévu par le prospectus ;
- et financer les phases futures du Hameau des Baux.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
SCPI Atream Hôtels	Hôtels (>70 %)	France - Zone Euro
SCI Arcs Panorama Invest	Villages vacances	France
De Eernhof Invest B.V.	Villages vacances	Pays-Bas
SCI Atream Garden Invest	Bureaux avec services	France
SAS LPM Invest	Hôtels	France

Valeurs liquidatives - PART D					
initial 18.02.2019	29.09.2022	29.12.2022	30.03.2023	29.06.2023	28.09.2023
100,00 €	106,90 €	108,81 €	109,21 €	111,60 €	112,30 €

Performances - PART D				
Initial	3 mois	6 mois	1 an	YTD
+12,30 %	+0,63 %	+2,83 %	+5,05 %	+3,21 %



## Chiffres clés

	Parts D
Actif net global de la société	35 489 882,86 €
Quote-part Parts D	15,51 %
Actif net Parts D	5 505 153,06 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	112,30 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	114,55 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	112,30 €
Ratio d'endettement (LTV) <sup>(1)</sup>	31,16 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(2)</sup> immobilier pour les résidents de France en %	53,88 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(2)</sup> immobiliers pour les non-résidents en %	15,01 %

(1) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidité sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect étant précisé que lesdites disponibilités ne pourront être utilisées à des seules fins d'accroître l'endettement bancaire direct et ou indirect de la Société. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(2) Quote-parts calculées au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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.



← 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 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

Les acquisitions de parts en usufruit temporaire de la SCPI Aream Hôtels se sont poursuivies sur le troisième trimestre 2023 pour un volume d'investissement de 0,4 M€ représentant 1 148 parts de la SCPI. Le stock d'investissement s'élève à 0,9 M€ au 30 septembre 2023. Pour rappel, le fonds est limité à un volume d'investissement de 1,5 M€ pour ce type de parts.

## 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

Les mois de juillet et août 2023 ont permis aux établissements hôteliers européens de poursuivre la dynamique de croissance des performances commerciales observée depuis le début de l'exercice. Toujours porté par un prix moyen en hausse (+26 % par rapport à 2019), le RevPar a connu une évolution de +20 % en comparaison avec 2019. Cette bonne santé est notamment liée au maintien de la fréquentation américaine sur le continent, combinée à un retour plus marqué des clientèles asiatiques ainsi qu'à l'inflation tirant les prix moyens vers le haut. Le taux d'occupation moyen des hôtels européens sur la période étudiée (73 %) est resté stable par rapport à 2022 et en retrait comparativement à 2019 (77 %).

Bénéficiant d'une croissance moyenne du RevPar de +24 % en juillet et août 2023 par rapport à 2019, la France a participé à l'établissement des résultats soutenus enregistrés à l'échelle du continent, malgré des niveaux de fréquentation – notamment domestique – en deçà des performances de 2022 et 2019.

Ce contexte favorable a également profité aux actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels, qui affichait un taux de recouvrement des loyers de près de 99 %<sup>(A)</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 99 %<sup>(B)</sup>.

(A) Valeurs au 30/09/2023. A noter qu'au 10/10/2023 la régularisation complète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg a été opérée, permettant un taux de recouvrement de 100 % sur le loyer facturé à cette date.

(B) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(C) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

En lien avec le contexte économique actuel, des primes de risques ont de nouveau été prises en compte dans l'évaluation des actifs de la SCPI Aream Hôtels. Une expertise indépendante a été réalisée au 30 septembre 2023 et a conclu à une augmentation des taux de capitalisation engendrant une baisse de la valeur vénale de -1,6 % des actifs par rapport à la précédente expertise au 31 décembre 2022.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 est de 12,51 € par part, soit un taux de distribution sur le trimestre de 5,00 %. En hausse par rapport au trimestre précédent, cette distribution est en ligne avec le recouvrement des loyers.

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

**Taux de distribution T3 2023 : 4,93 %<sup>(C)</sup>**

**Taux de distribution T3 2023 annualisé : 5,00 %<sup>(C)</sup>**

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2023 : 99 %<sup>(B)</sup>**

**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : 99 %<sup>(A)</sup>**



Domaine de Mousquet  
L'Isle sur la Sorgue  
(France)



Hampton by Hilton  
Amsterdam  
(Pays-Bas)



Hôtel NH  
Erlangen  
(Allemagne)

# Données de gestion du portefeuille (suite)

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

## Center Parcs De Eemhof

Dans un contexte de marché porteur, le chiffre d'affaires hébergement du parc De Eemhof s'établit à 13,2 M€ HT au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 en progression de +4 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (12,7 M€ HT).

Cette augmentation est principalement liée à la progression de la fréquentation et à la hausse du prix moyen durant les vacances scolaires d'été, aux mois de juillet et août. Sur le trimestre, le taux d'occupation financier progresse de +1 point (88 %) et le prix moyen de +3 % (178 € HT).

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

Au 30 septembre 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond est celle du rapport de l'expert (BNP Paribas Real Estate) au 30 juin 2023, soit 161,5 M€ HD. La prochaine expertise immobilière aura lieu le 31 décembre 2023.

**Perf. Globale 2022 : 29,03 %** (comprenant la distribution de l'exploitant des exercices 2020-2021-2022, différés en raison de la crise sanitaire)

**Perf. Globale T3 2023 : 1,36 %** (valeur indicative non auditée)

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : 100 %**

## Arcs Panorama Invest

Après les saisons estivales 2021 et 2022 très satisfaisantes pour les stations de montagne, l'été 2023 enregistre une légère hausse du taux d'occupation avoisinant les 51 % sur la période allant de la mi-juin à la mi-septembre. Ce chiffre confirme la bonne dynamique de la montagne l'été de même que l'allongement de la saison au-delà des seules vacances scolaires.

Pour la période des congés scolaires, du 8 juillet au 2 septembre, le taux d'occupation est de 60 % pour les Alpes du Nord (en progression de +2,5 % par rapport à l'an dernier) avec un pic pendant la première semaine d'août à 74 %. La multiplicité des activités proposées (randonnées, VTT, canyoning, découverte du patrimoine...) permet aux stations de diversifier leur clientèle et de consolider leur position comme une destination de vacances de premier rang pendant la période estivale.

Le loyer du 3<sup>ème</sup> trimestre a été quittancé. Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

\*Liée à la baisse de la valeur d'expertise.

Au 30 septembre 2023 la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à la valeur retenue au 30 juin 2023 et s'établit à 118,1 M€ HD. La prochaine expertise immobilière aura lieu le 31 décembre 2023.

**Perf. Globale 2022 : 13,49 %** (comprenant l'activité locative et la revalorisation de l'actif)

**Perf. Globale T3 2023 : 1.74 %** (valeur indicative non auditée)

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : 100 %**

## SCI Aream Garden Invest

La SCI Aream Garden Invest détient 49 % de la SCI Urban Garden possédant un ensemble de bureaux neufs localisés à Lyon (Gerland).

Développé par le promoteur Sogelym, cet ensemble immobilier bénéficie des labels BREEAM Construction, performance "Excellent", R2S, OSMOZ, Biodiversity et de la RT 2012 30 %. Il a par ailleurs obtenu le label ISR depuis mai 2023.

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

Au 30 septembre 2023, la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 139 M€ HD, une baisse de 14,9 M€ HD qui s'explique par la décompression des taux liée à l'augmentation des taux d'intérêt amorcée depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

**Perf. Globale 2022 (depuis le 31 mars 2022) : 0,77 %**

**Perf. Globale T3 2023 : -17,17 %\***

**Taux de distribution YTD : 4,05 %**

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : 100 %**



Center Parcs De Eemhof  
Zeewolde (Pays-Bas)



Club Med des Arcs Panorama  
Bourg-Saint-Maurice (France)

# Données de gestion du portefeuille (suite)

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

## LPM Invest

Dans un contexte marché hôtelier porteur, la SCI Aream Euro Hospitality a acquis fin avril 2023 les murs et le fonds de commerce du Hameau des Baux, un hôtel 4 étoiles situé au Paradou (13250), dans les Alpilles, à proximité des Baux de Provence. Cet hôtel dispose de 21 chambres, une piscine, deux restaurants (guinguette, bistronomie) ainsi qu'une salle de sport, un terrain de tennis et de pétanque.

Un contrat de gestion a été signé avec l'opérateur Beyond Places qui souhaite développer la marque « Les Petites Maisons », une collection d'hôtels de charme.

Un travail complet de rénovation a eu lieu dans les parties communes ainsi que les chambres afin de redonner vie à cet hôtel, avant sa réouverture le 7 juillet dernier.

Des travaux d'extension sont à l'étude afin d'augmenter le nombre de chambres. Le permis va être déposé dans les prochaines semaines afin d'acter le projet d'extension qui commencerait en novembre 2024.

Au 30 septembre 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à 13,3 M€ (murs et fonds), soit la valeur de l'expert du 30/06/2023.

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T3 2023 : N/A (sous franchise)**

**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : N/A (sous franchise)**



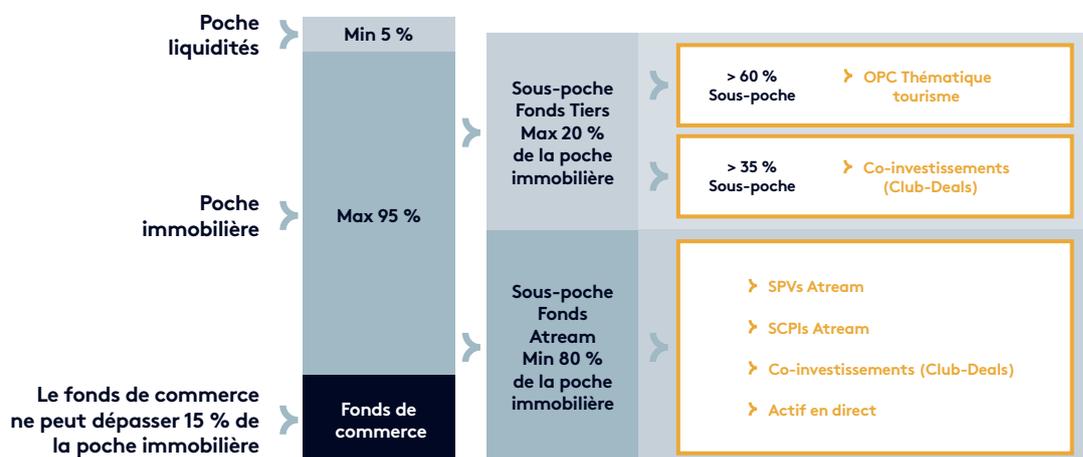
# Description du portefeuille

## 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 Astream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 28 septembre 2023).
- Au 28 septembre 2023, la poche immobilière représente 90,92 % du total actif.

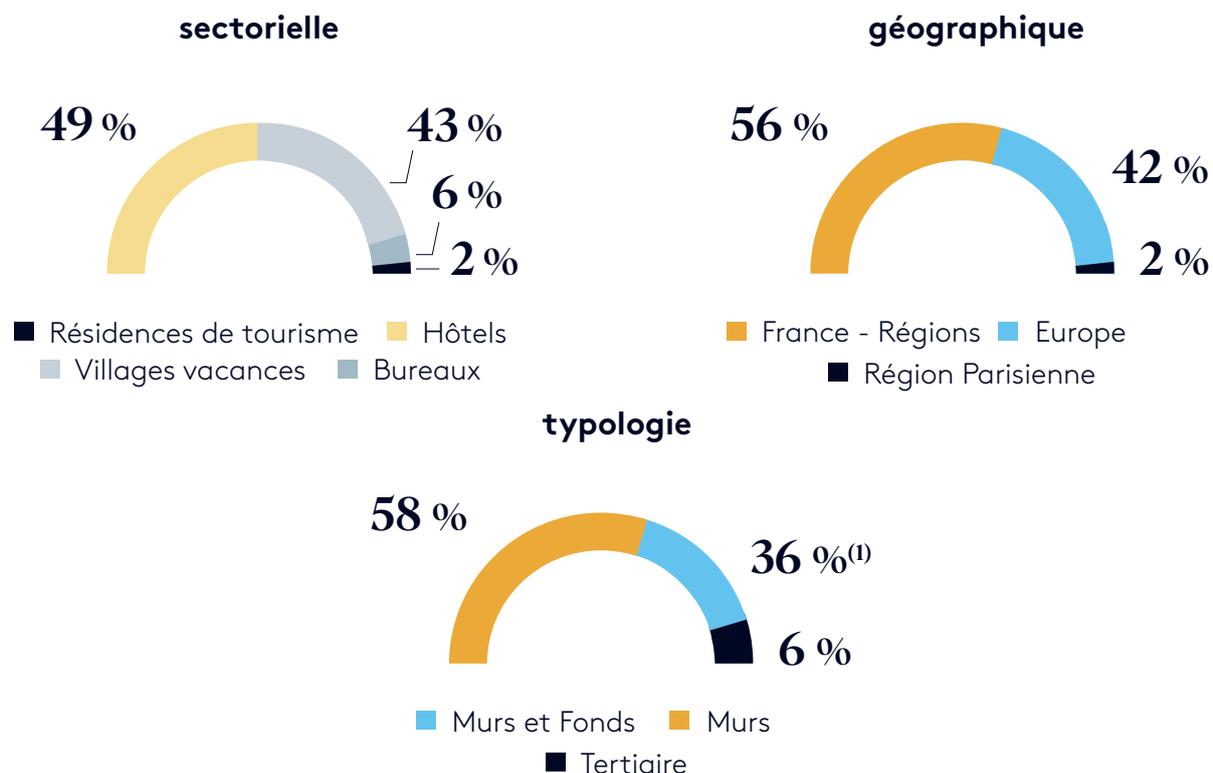
Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
<b>Poche Immobilière</b>		<b>90,92 %</b>
<b>Sous-poche Fonds Astream</b>		<b>90,92 %</b>
SCPI Astream Hôtels	SCPIs/SPVs Astream	16,07 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	9,03 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	26,82 %
SCI Astream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	5,36 %
SAS LPM Invest	Investissement Direct	33,64 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>9,12 %</b>
Liquidités		6,81 %
Autres actifs		2,27 %
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>

- Pour rappel, suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2023, la stratégie d'investissement de la SCI Astream Euro Hospitality s'est ouverte aux opérations de murs et fonds de commerce et la composition stratégique cible de l'actif de la Société doit être la suivante à partir de cette date :

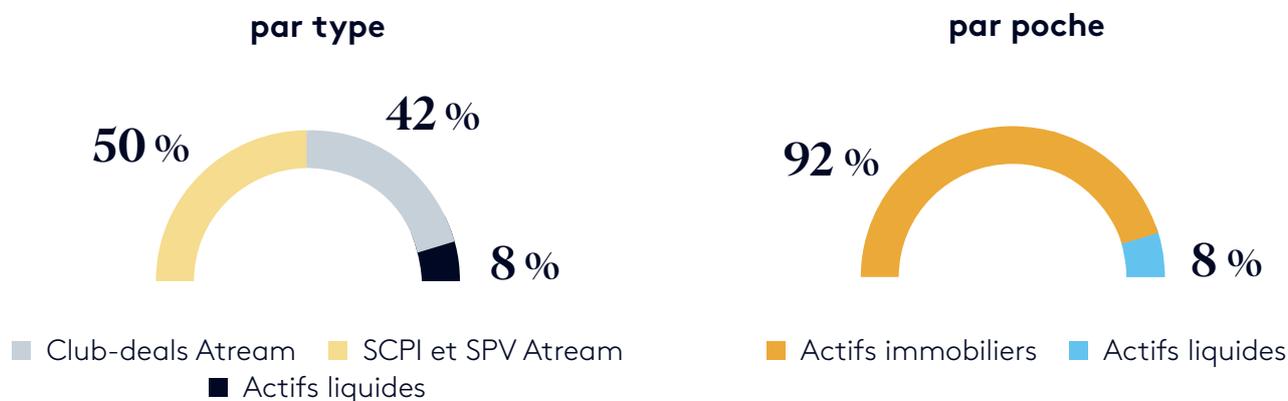


- La SCI Astream Euro Hospitality, depuis cette année, dispose d'une antériorité suffisante pour l'utilisation de l'historique de valeurs liquidatives dans le calcul de l'Indicateur synthétique de risque (SRI). Le SRI est également calculé sur la base d'un indice représentatif de la stratégie d'investissement de la SCI. Les indices utilisés pour le calcul de cet indicateur sont : IEIF Eurozone (pour 54 %), EDHEC IEIF (31 %), OFIX Germany (9 %) et Eurostr (5 %). **La SCI présente au 28 septembre 2023 un SRI de 3.**
- Suite à la modification de la stratégie d'investissement le 5 avril 2023, les valeurs liquidatives et le benchmark de la partie immobilière (indices indiqués ci-dessus) sont complétés par l'indice Stoxx 600 Travel and Leisure pour la partie fonds de commerce. Une pondération 85 % benchmark/15 % Stoxx 600 Travel and Leisure, puis 85 % VL/15 % Stoxx Travel and Leisure est appliquée. **Cela ne modifie actuellement pas l'indicateur de risque.**

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



## Répartition de l'actif brut



### FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Actif net moyen sur la période pour les parts C	27 079 605,19 €	28 370 031,04 €	30 129 790,32 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(2)</sup>	0,52 %	0,49 %	0,79 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(2)</sup>	0,42 %	0,34 %	0,52 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(2)</sup>	0,01 %	0,03 %	0,03 %
Frais de constitution <sup>(2)</sup>	0,00 %	0,00 %	0,00 %

(1) La typologie « murs et fonds » se décompose elle-même en 28 % murs et 8 % fonds de commerce de l'actif immobilier.

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

# Informations financières au 28 septembre 2023

## 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		29/06/2023 publiée	28/09/2023 publiée
Immobilisations		4 744 934 €	4 719 027 €
(+) Écart de réévaluation		55 063 €	337 259 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>4 799 997 €</b>	<b>5 056 286 €</b>
Créances d'exploitation		54 155 €	54 495 €
(+) Créances diverses		- €	71 764 €
(+) Disponibilités		427 825 €	378 774 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>481 980 €</b>	<b>505 033 €</b>
Dettes financières		- €	-11 123 €
(+) Dettes d'exploitation		- €	-21 716 €
(+) Dettes diverses		68 396 €	-14 820 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>68 396 €</b>	<b>-47 659 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	-36 145 €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	253 332 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-256 941 €	-225 694 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>5 470 522 €</b>	<b>5 505 153 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts D)</b>		<b>111,60 €</b>	<b>112,30 €</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**

L'énergie d'entreprendre

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)