Atream Euro Hospitality
Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2023/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1er janvier 2023 au 31 mars 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,

L'année 2023 a débuté avec de bons résultats pour l'industrie du tourisme qui affiche des niveaux de performance prometteurs pour l'année à venir. Le 1er trimestre se termine sous le signe de la croissance pour le secteur avec des RevPar en hausse de +11,6 % en Europe et +15,3 % en France par rapport à mars 2019 (année de référence), portés notamment par la hausse du prix moyen.

La SC Atream Euro Hospitality entame également l'année avec des performances stables par rapport au trimestre précédent, avec une valeur liquidative de 108,23 €, soit une hausse de +0,37 % par rapport au quatrième trimestre 2022.

Les équipes d'Atream continuent cette année à s'employer au développement de la SC Atream Euro Hospitality et à la réalisation de sa thèse d'investissement désormais élargie au murs et fonds. Une première acquisition sur un actif français, en murs et fonds, est venue concrétiser cette modification au début du deuxième trimestre 2023.

Martin Jacquesson
Directeur général adjoint

Atream

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
Source: Hospitality On

Performance

Au 30 mars 2023, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 108,23 € pour les parts C, en hausse de +0,37 % sur le 1er trimestre 2023.

Cette performance du trimestre est composée principalement d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,69 %, d'un rendement moyen en capital des participations de +0,03 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,35 %.

La réévaluation des participations a eu lieu le 11 mai 2023 sur la base des valeurs de marchés estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 31 mars 2023.

Sur le 1er trimestre 2023, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 0,8 M€ pour les parts C (soit un total cumulé de 26 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 27,6 M€.
La poche immobilière, représentant 60,58 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 30 mars 2023.

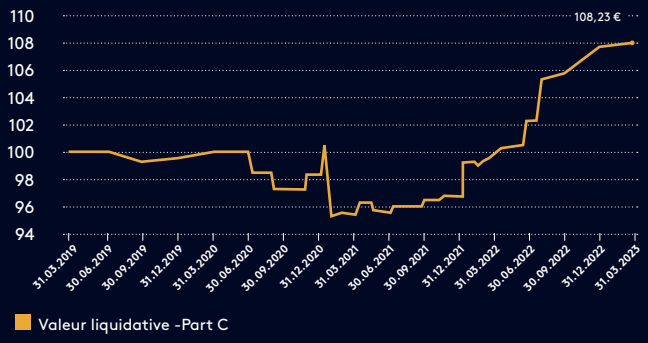
Les capitaux collectés par Atream Euro Hospitality lui permettent de poursuivre son développement et la mise en œuvre de sa politique d'investissement, avec l'acquisition de parts en démembrement de la SCPI Atream Hôtels et l'acquisition de l'hôtel Hameau des Baux situé dans les Alpilles, opération en murs et fonds de commerce réalisée le 28 avril 2023.

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 C**					
initial 18.02.2019	31.03.2022	30.06.2022	29.09.2022	29.12.2022	30.03.2023
100,00 €	100,00 €	100,54 €	105,94 €	107,83 €	108,23 €

Performances - **PART C**			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
+8,23 %	+0,37 %	+2,16 %	+8,23 %

Valeur liquidative - **PARTS C**



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	32 911 260,17 €
Quote-part Parts C	83,73 %
Actif net Parts C	27 557 675,73 €
Nombre de parts C	254 617 parts
Valeur liquidative	108,23 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	110,39 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	108,23 €
Ratio d'endettement (LTV)[1]	28,28 %
Quote-part IFI des biens et droits[2] immobilier pour les résidents de France en %	53,88 %
Quote-part IFI des biens et droits[2] 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 1er 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 C « Capitalisation »	FR0013403599
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.

1	2	**3**	4	5	6	7

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
Depuis 2023, la société de gestion peut acquérir l'usufruit temporaire des parts de la SCPI Atream Hôtels dans une limite maximum de 1,5 M€. Au cours du 1er trimestre 2023, la société détient l'usufruit de 567 parts pour un montant total de 144 k€ et une durée moyenne de 7,5 ans.

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 Atream Hôtels
En Europe, les performances hôtelières du 1er trimestre 2023 sont en augmentation de +8,4 %(A) par rapport à la même période en 2019, et ce malgré un contexte instable (inflation, grève, etc.). La surperformance de ce 1er trimestre 2023 est portée par des prix moyens en forte hausse en Europe (+16,1 % vs YTD 2019) même si l'occupation globale reste encore légèrement en deçà par rapport à la même période en 2019 (-4,2 points(A)) .

La France se démarque et surperforme 2019 avec un RevPAR supérieur de +16,6 %(A) par rapport au 1er trimestre 2019 et un taux d'occupation qui avoisine les valeurs de 2019.

Ces bonnes performances ont également été observées pour les actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 96 %(B) au 1er trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 98 %(C).

A noter qu'un avenant avec le groupe Different Hotels a été signé au cours du 1er trimestre 2023 pour entériner les accords Covid.

Taux de distribution 2022 : 5,05 %
Taux de distribution T1 2023 : 4,80 %(1) (équivalent annuel)
Taux d'occupation physique T1 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T1 2023 : 98 %
Taux de recouvrement locatif T1 2023 : 96 %(B)

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

Martin's Hotel - Klooster (Belgique)

MMV - Bourg-Saint-Maurice (France)

(A) Données MKG Consulting.
(B) Valeurs au 31/03/2023. A noter que seul le loyer du T1 2023 du Néméa Levallois n'a pas été payé, le loyer étant quittancé à terme échu.
(C) 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.

(1) 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 1er janvier de l'année n (1000 € au 1er janvier 2023).

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 Parcs De Eemhof affiche des performances 2023 en forte hausse avec un RevPar à 90 € en hausse de +37 % par rapport au 1er trimestre 2022.

Cet effet de base positif s'explique principalement par la fin tardive des restrictions sanitaires aux Pays-Bas : elles ont en effet pris fin en février 2022. Cela se traduit par un taux d'occupation de 65,2 %, en hausse de +14 points par rapport à 2022 sur la même période. Les prix moyens ont augmenté de +9 % pour s'établir à 138 € HT.

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 avait décidé de retenir une valeur de 160 520 k€ HT HD qu'elle conserve au 31 mars 2023.

Perf. Globale 2022 : 29,03 %
Perf. Globale T1 2023 : 1,08 % (valeur indicative non auditée)
Taux d'occupation physique T1 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T1 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T1 2023 : 100 %

Arcs Panorama Invest

L'Observatoire National des Stations de Montagne ANMSM dévoile un bilan de la saison hivernale 2023 satisfaisant malgré un recul de 5 pts du taux d'occupation par rapport à la saison passée.

En dépit du contexte d'inflation et d'un d'enneigement contrasté, les vacances d'hiver 2022-2023 affichent un taux d'occupation de 82 %.

La montagne confirme sa place de destination plébiscitée par les Français, synonyme de bien-être et de dépaysement. Le faible taux d'enneigement n'a pas découragé les skieurs. Cette saison est marquée par le retour de la clientèle étrangère, qui était absente jusqu'au 15 janvier lors de la saison 2021-2022, pour cause de restrictions sanitaires.

Le loyer du 1er trimestre a été quittancé. Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

Au 31 mars 2023, la société de gestion retient la même valeur que celle retenue au 31 décembre 2022, soit une valeur de 117,7 M€.

Perf. Globale 2022 : 13,49 %
Perf. Globale T1 2023: 1,73 % (valeur indicative non auditée)
Taux d'occupation physique T1 2023: 100 %
Taux d'occupation financier T1 2023: 100 %
Taux de recouvrement locatif T1 2023: 100 %

SCI Atream Garden Invest

La SCI Atream 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, Biodivercity 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 31 Mars 2023 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 153 901 k€ HD. Elle enregistre une variation de -1,16 % par rapport à l'expertise du 30 Septembre 2022, en lien avec une hausse des taux de rendement.

Perf. Globale 2022 : 0,77 %
Perf. Globale T1 2023 : -2,14 %*
Taux d'occupation physique T1 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T1 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T1 2023 : 100 %

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

Immeuble Urban Garden Lyon (France)

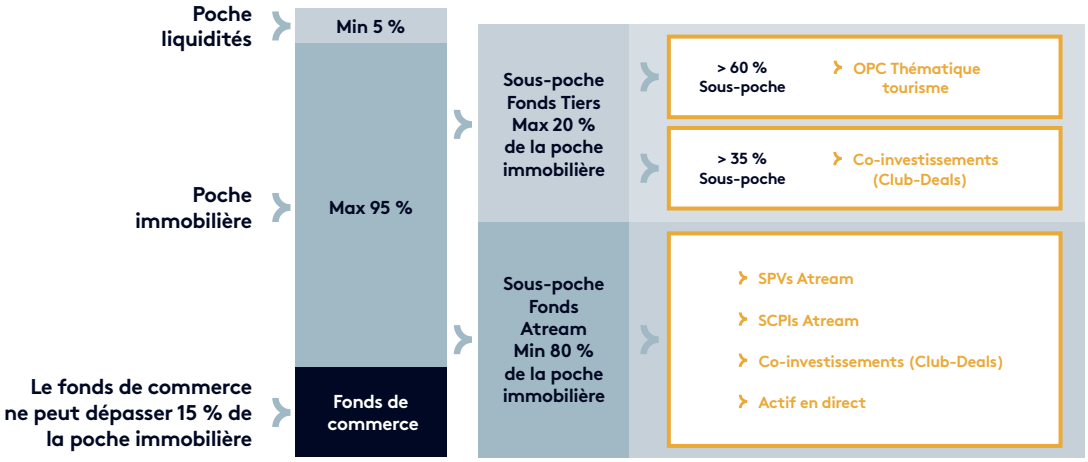
Description du portefeuille

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 mars 2023, la poche immobilière représente 60,58 % du total actif.
- La sous-poche fonds Atream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 mars 2023).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		**60,58 %**
Sous-poche Fonds Atream		**60,58 %**
SCPI Atream Hôtels	SCPIs / SPVs Atream	15,65 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	9,83 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	29,01 %
SCI Atream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	6,09 %
Liquidités et autres actifs		**39,42 %**
Liquidités		38,91 %
Autres actifs		0,41 %
TOTAL		**100,00 %**

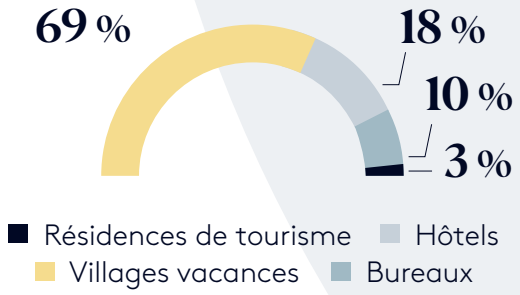
- Pour information, suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2023, la stratégie d'investissement de la SCI Atream Euro Hospitality s'est ouverte aux opérations de murs et fonds de commerce et la composition stratégique cible de l'actif de la Société doit être la suivante à partir de cette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



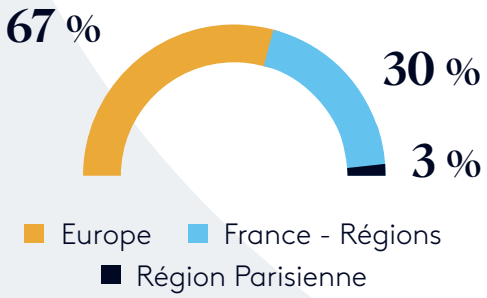
- La SCI Atream Euro Hospitality, dès ce trimestre, dispose d'une antériorité suffisante pour l'utilisation de l'historique de valeurs liquidatives dans le calcul de l'Indicateur synthétique de risque (SRI). Le SRI est également calculé sur la base d'un indice représentatif de la stratégie d'investissement 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 31 mars 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)

sectorielle



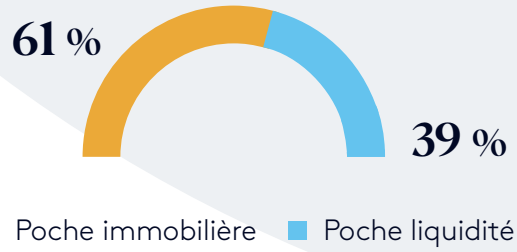
géographique



Répartition de l'actif brut

par type

par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	Année 2022	T1 2023
Actif net moyen sur la période	**21 552 247,45 €**	**27 079 605,19 €**
Frais de fonctionnement directs et indirects (1)	2,29 %	0,52 %
dont frais de gestion directs et indirects (Atream) (1)	1,76 %	0,42 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects (1)	0,12 %	0,01 %
Frais de constitution (1)	0,00 %	0,00 %

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

Informations financières au 30 mars 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		29/12/2022 publiée	30/03/2023 publiée
Immobilisations		15 447 929 €	15 646 583 €
(+) Écart de réévaluation		905 896 €	976 855 €
= Actif immobilisé	**AI**	**16 353 825 €**	**16 623 438 €**
Créances d'exploitation		40 138 €	109 108 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		10 033 591 €	10 677 023 €
= Actif circulant	**AC**	**10 073 729 €**	**10 786 131,57 €**
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		108 104 €	124 905 €
= Dettes	**D**	**108 104 €**	**124 905 €**
Ajustement pour risque d'exigibilité	**EC1**	**- €**	**- €**
Ajustement pour différence d'estimation	**EC2**	**54 152 €**	**54 427 €**
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	**EC3**	**-360 341 €**	**-218 584 €**
ACTIF NET	**(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)**	**26 625 639 €**	**27 557 676 €**
Valeur liquidative finale (Parts C)		**107,83 €**	**108,23 €**

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

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

Crédits photos : Patrick Sordoillet, GettyImages, Istock.

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