



**Atream Euro Hospitality**

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2023/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 109,21 €, 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 109,21 € pour les parts D, en hausse de +0,37 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Cette performance du trimestre est composée principalement d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,70 %, d'un rendement moyen en capital des participations de +0,03 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,36 %.

La réévaluation des participations du fonds au 31 mars a été prise en compte dans le calcul de la valeur liquidative du 11 mai 2023.

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, 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 5,4 M€.

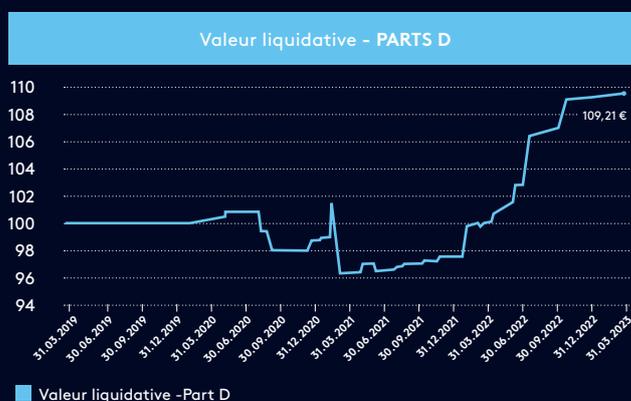
La poche immobilière, représentant 60,58 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 30 mars 2023.

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 D					
initial 18.02.2019	31.03.2022	30.06.2022	29.09.2022	29.12.2022	30.03.2023
100,00 €	100,91 €	101,46 €	106,90 €	108,81 €	109,21 €

Performances - PART D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
+9,21 %	+0,37 %	+2,16 %	+8,23 %



## Chiffres clés

	Parts D
Actif net global de la société	32 911 260,17 €
Quote-part Parts D	16,27 %
Actif net Parts D	5 353 584,43 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	109,21 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	111,39 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	109,21 €
Ratio d'endettement (LTV) <sup>(1)</sup>	28,28 %
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.**

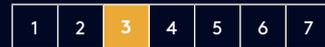
# Caractéristiques

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.

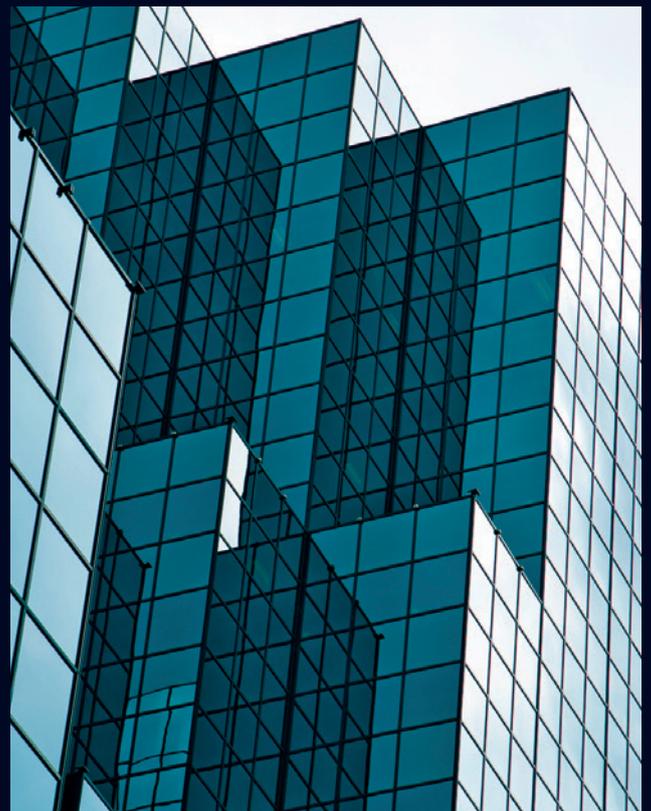


← Risque le plus faible Risque le plus élevé →

## 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

Depuis 2023, la société de gestion peut acquérir l'usufruit temporaire des parts de la SCPI Aream Hôtels dans une limite maximum de 1,5 M€. Au cours du 1<sup>er</sup> 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 Aream Hôtels

En Europe, les performances hôtelières du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 sont en augmentation de +8,4 %<sup>(A)</sup> par rapport à la même période en 2019, et ce malgré un contexte instable (inflation, grève, etc.). La surperformance de ce 1<sup>er</sup> 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 <sup>(A)</sup>).

La France se démarque et surperforme 2019 avec un RevPAR supérieur de +16,6 %<sup>(A)</sup> par rapport au 1<sup>er</sup> 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 Aream Hôtels. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 96 %<sup>(B)</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 98 %<sup>(C)</sup>.

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

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

**Taux de distribution T1 2023 : 4,80 %<sup>(1)</sup> (équivalent annuel)**

**Taux d'occupation physique T1 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T1 2023 : 98 %**

**Taux de recouvrement locatif T1 2023 : 96 %<sup>(B)</sup>**



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 1<sup>er</sup> 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 par 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 audité)

**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 points 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 1<sup>er</sup> 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 audité)

**Taux d'occupation physique T1 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T1 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T1 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 %.

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)



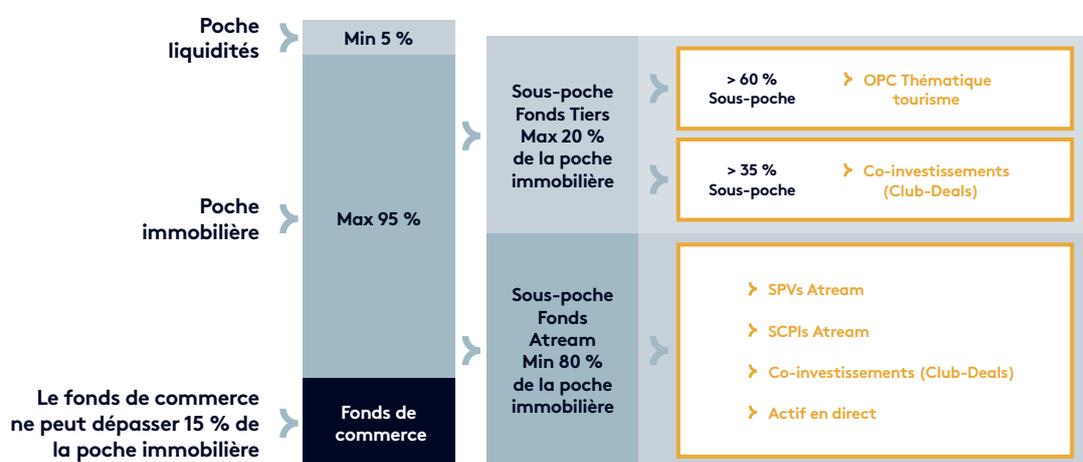
# Description du portefeuille

## 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 Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 mars 2023).

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

- Pour information, suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 avril 2023, la stratégie d'investissement de la SCI Aream 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 Aream 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



■ Résidences de tourisme ■ Hôtels  
■ Villages vacances ■ Bureaux

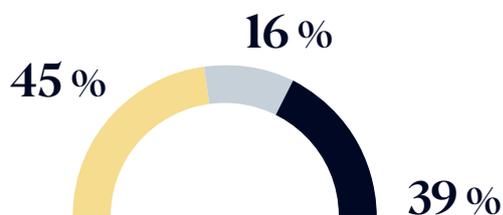
## géographique



■ Europe ■ France - Régions  
■ Région Parisienne

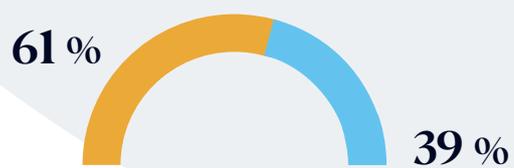
# Répartition de l'actif brut

## 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 2022	T1 2023
Actif net moyen sur la période	5 089 665,61 €	5 343 870,04 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>	2,29 %	0,52 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(1)</sup>	1,76 %	0,42 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup>	0,12 %	0,01 %
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 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		3 094 591 €	3 039 636 €
(+) Écart de réévaluation		181 473 €	189 772 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>3 276 063 €</b>	<b>3 229 408 €</b>
Créances d'exploitation		8 041 €	21 196 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		2 009 969 €	2 074 208 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>2 018 009 €</b>	<b>2 095 404 €</b>
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		21 656 €	24 265 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>21 656 €</b>	<b>24 265 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	10 848 €	10 573 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	- 72 186 €	- 42 464 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>5 240 407 €</b>	<b>5 353 584 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts D)</b>		<b>108,81 €</b>	<b>109,21 €</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)