



Atream Euro Hospitality

Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2022/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 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,

La saison estivale 2022 marque la reprise de l'activité hôtelière et s'achève avec d'excellents résultats pour le secteur en Europe et en France. La forte demande s'illustre par l'augmentation du RevPar respectivement de 14 %* et 21 %* en août 2022 vs. 2019. Ces performances sont soutenues notamment par l'augmentation du prix moyen en juillet-août 2022 de 26 %* en Europe et 31 %* en France vs. 2019.

Cela a permis à la SCI Atream Euro Hospitality de confirmer sa croissance avec une performance globale de +9,80 % depuis un an et une performance globale annualisée de +7,24 %. Les participations de la SCI présentent un taux d'occupation de 100 % avec des baux aux loyers fixes indexés et une durée ferme résiduelle d'environ 14 ans, ce qui représente un véritable atout dans le contexte inflationniste actuel.

Nous poursuivons la stratégie d'investissement de la SCI avec des projets à l'étude les prochains trimestres.

Martin Jacquesson

Directeur général adjoint

Atream

*Source : MKG Consulting.

Evolution de la valeur liquidative des parts (valeur de l'actif net de la Société divisé par le nombre total de parts).
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Performance

Au 29 septembre 2022, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 105,94 € pour les parts C, en hausse de 5,37 % sur le 3^{ème} trimestre 2022.

Cette performance du trimestre est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +4,63 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,80 %, d'une collecte nette de +0,28 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,36 %.

La réévaluation des participations du fonds au 30 septembre a été prise en compte dans le calcul de la valeur liquidative du 27 octobre 2022.

Sur le 3^{ème} trimestre 2022, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 5 M€ pour les parts C (soit un total cumulé de 25 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 25,7 M€.

La poche immobilière, représentant 66,2 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 30 septembre 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	France

Valeurs liquidatives - PART C					
initial 18.02.2019	30.09.2021	30.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	29.09.2022
100,00 €	96,49 €	98,79 €	100,00 €	100,54 €	105,94 €

Performances - PART C				
Initial	3 mois	6 mois	Année en cours	1 an
+5,94 %	+5,37 %	+5,94 %	+7,24 %	+9,80 %



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	30 920 973,69 €
Quote-part Parts C	83,05 %
Actif net Parts C	25 680 566,92 €
Nombre de parts	242 398 parts
Valeur liquidative	105,94 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	108,05 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	105,94 €
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobilier pour les résidents de France en %	93,12 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	21,09 %

(1) Quote-parts calculées au 1^{er} janvier 2022.

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 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

Pas d'acquisition en cours.

Cessions

Pas de cession 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

Au cours du 3^{ème} trimestre 2022, les performances du secteur de l'hôtellerie ont dépassé les niveaux d'avant crise sanitaire, avec une croissance moyenne du RevPar en Europe de +14 %* en juillet-août 2022 par rapport à 2019. Cette forte reprise de l'activité du secteur a été portée par une clientèle loisirs domestique individuelle ainsi que le retour des groupes et de la clientèle internationale. A noter que l'absence de la clientèle russe et chinoise a été compensée par le retour de la clientèle américaine, bénéficiant notamment d'un taux de change favorable.

Ainsi, la SCPI Atream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 98%** au 3^{ème} trimestre 2022 et un taux d'occupation financier de 100 %.

Le 3^{ème} trimestre 2022 a également été marqué par un changement de locataire pour l'actif situé à Frankfurt Offenbach (anciennement opéré par un franchisé Accor avec une enseigne Ibis Styles). Le groupe B&B, opérateur hôtelier de renom international, a signé un bail d'une durée ferme de 20 ans, avec une prise d'effet le 1^{er} août 2022. La signature du locataire et les conditions du nouveau bail vont engendrer une augmentation de la valeur de l'actif lors de la campagne de valorisation de décembre 2023.

Taux de distribution 2021 : 2,64 %

Taux de distribution T3 2022 : 5,00 %⁽¹⁾ (équivalent annuel)

Taux d'occupation physique T3 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T3 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T3 2022 : 98 %

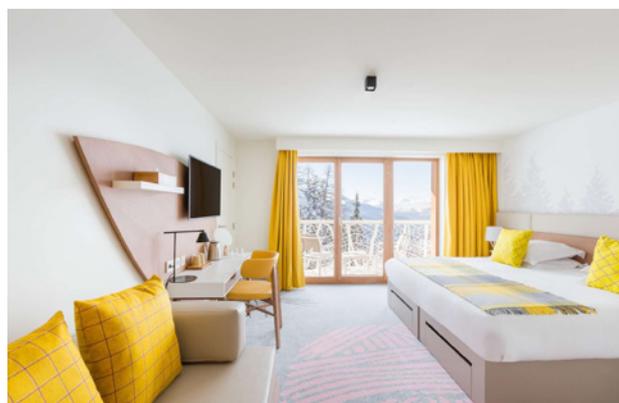
*Données MKG Consulting.

**Chiffres en date du 06 octobre 2022.

(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 1^{er} janvier de l'année n (1000 € au 1^{er} janvier 2022).



Center Parcs De Eemhof



Club Med Les Arcs Panorama

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 3^{ème} trimestre a été marqué par une forte activité : le parc a atteint un taux d'occupation de 87 % et un prix moyen HT de 197 €, en progression de +11 % par rapport à 2021. Le RevPAR s'établit à 171 € HT, ce qui représente une augmentation de +10 % par rapport à 2021.

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

Le 16 septembre 2022, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a annoncé la finalisation et le succès de ses opérations capitalistiques et financières : l'injection de nouvelles liquidités, le retraitement de l'endettement et le nouveau financement du Groupe ont été finalisés.

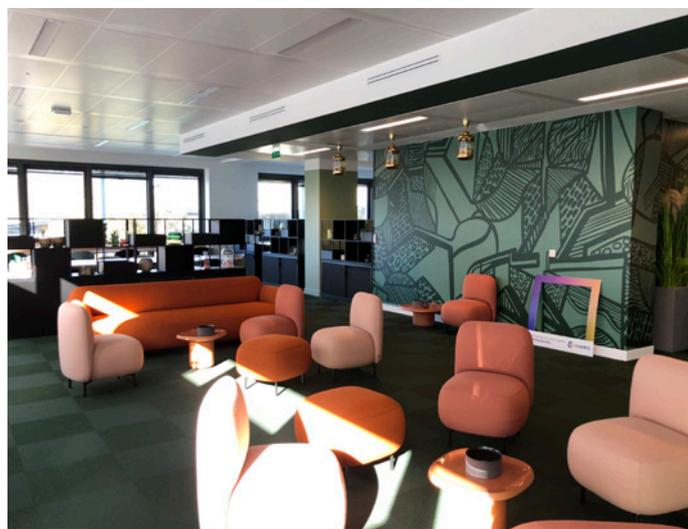
Perf. Globale 2021 : 0,87 %

Perf. Globale T3 2022 : 5,05 % (valeur indicative non auditée)

Taux d'occupation physique T3 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T3 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T3 2022 : 100 %



Urban Garden

Arcs Panorama Invest

Malgré un contexte difficile (épisodes caniculaires, crises géopolitiques et économiques, pénurie de personnel), le secteur de l'hôtellerie en Europe a dépassé les performances d'avant la crise sanitaire avec un RevPar de 87 € en juillet-août 2022, soit une croissance de +14 % par rapport à la même période en 2019.

Cette reprise est portée par la clientèle loisir, domestique et internationale, avec notamment le retour de la clientèle américaine grâce à un taux de change favorable.

La France se démarque sur la période, avec un RevPar de 88 € HT, soit une augmentation de +22 % par rapport à 2019. Cette reprise a été portée par une forte augmentation du prix moyen (+31 % par rapport à 2019) en réponse à la forte tension sur la demande estivale (clientèle loisir domestique et internationale).

Après un été 2021 satisfaisant, la saison estivale 2022 a confirmé le dynamisme de la montagne avec un taux d'occupation global de 61,5 % identique à l'année passée. Ce taux a avoisiné les 75 % entre le 6/08 et le 19/08 avec une certaine homogénéité selon les massifs

Dans les Alpes françaises, les exploitants hôteliers sont confiants pour la saison hivernale à venir.

Le Preneur s'est acquitté à 100 % des loyers des trois premiers trimestres 2022.

Perf. Globale 2021 : 8,85 %

Perf. Globale T3 2022 : 1,59 % (valeur indicative non auditée)

Taux d'occupation physique T3 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T3 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T3 2022 : 100 %

SCI Aream Garden Invest

La SCI Aream 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, 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.

Perf. Prévisionnelle 2022 : 4,00 %

Pour rappel, une première distribution a eu lieu au 3^{ème} trimestre, une nouvelle est prévue mi-décembre 2022, la performance indiquée ci-dessus au titre de l'année 2022 est donc annualisée

Taux d'occupation physique T3 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T3 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T3 2022 : 100 %

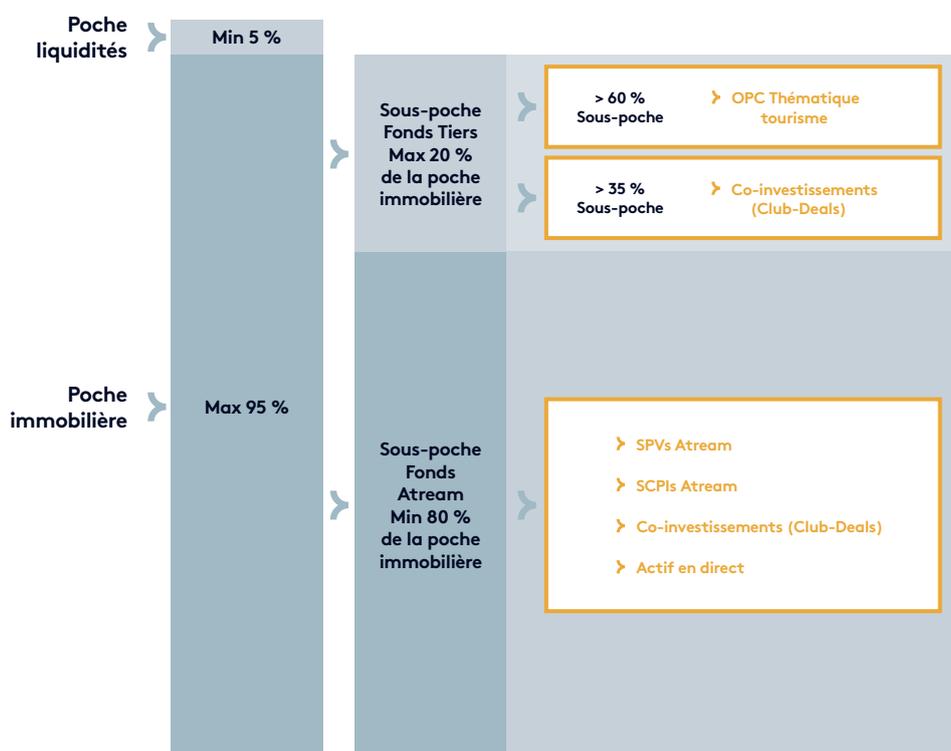
Description du portefeuille

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.
- Au 30 septembre, la poche immobilière représente 66,17 % du total actif.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 septembre 2022).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		66,17 %
Sous-poche Fonds Aream		66,17 %
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	26,29 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	16,94 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	46,64 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	10,13 %
Liquidités et autres actifs		33,83 %
Liquidités		35,69 %
Autres actifs		-1,86 %
TOTAL		100,00 %

- 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

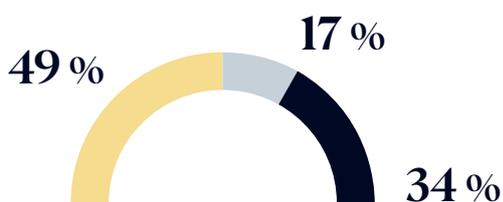
géographique



■ Europe ■ France - Régions
■ Région Parisienne

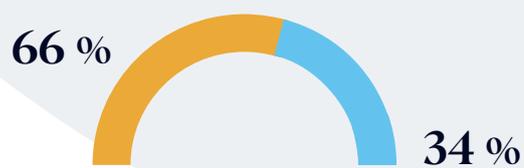
Répartition de l'actif brut

par type



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

par poche



■ Poche immobilière ■ Poche liquidité

FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2021	T3 2022
Actif net moyen sur la période	14 864 829,06 €	24 232 114,27 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,22 %	0,66 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,63 %	0,55 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,22 %	0,05 %
Frais de constitution ⁽¹⁾	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 septembre 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		30/06/2022 publiée	29/09/2022 publiée
Immobilisations		14 773 634 €	15 399 982 €
(+) Écart de réévaluation		55 632 €	346 557 €
= Actif immobilisé	AI	14 829 266 €	15 746 539 €
Créances d'exploitation		-387 693 €	583 243 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		4 667 239 €	9 062 916 €
= Actif circulant	AC	4 279 546 €	9 646 159 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		82 032 €	98 899 €
= Dettes	D	82 032 €	98 899 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-468 332 €	-386 767 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	19 495 113 €	25 680 567 €
Valeur liquidative finale (Parts C)		100,54 €	105,94 €

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	



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