Atream Euro Hospitality
Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2023/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1er avril 2023 au 30 juin 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,

Le deuxième trimestre confirme la bonne dynamique de l'industrie touristique européenne malgré un contexte de forte inflation. Les prévisions d'occupation de l'été sont bonnes et portées par le retour des touristes étrangers en Europe et notamment en France.

Dans ce contexte, la valeur liquidative de la SCI Atream Euro Hospitality atteint 111,60 € au 29 juin 2023 en hausse de +2,19 % par rapport au 30 mars 2023 et de +2,56 % par rapport au 1er janvier 2023.

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. Ce trimestre, la SCI Atream Euro Hospitality a d'ailleurs réalisé sa première opération en murs et fonds avec l'acquisition de l'hôtel du Hameau des Baux (Provence) en partenariat avec Beyond Places, opérateur spécialisé dans la création de concepts et de marques hôtelières. Ce nouvel hôtel 4 étoiles au cœur des Alpilles est opéré sous la nouvelle marque Les Petites Maisons (www.les-petites-maisons.com).

Martin Jacquesson
Directeur général adjoint

Atream

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

Performance

Au 29 juin 2023, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 111,60 € pour les parts D, en hausse de +2,19 % sur le 2ème trimestre 2023.

Cette performance du trimestre est composée principalement d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,68 %, d'un rendement moyen en capital des participations de +1,85 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,34 %.

La réévaluation des participations a eu lieu le 3 août 2023 sur la base des valeurs de marchés estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 30 juin 2023. La prise de valeur du Hameau des Baux se fait progressivement en fonction de l'avancée des travaux et de l'ouverture de l'hôtel.

Sur le 2ème 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 5,5 M€.

La poche immobilière, représentant 90,88 % de l'actif total, est composée de cinq participations au 29 juin 2023, avec l'acquisition le 28 avril de l'hôtel Hameau des Baux, première opération en murs et fonds de commerce d'hôtel.

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 continue de parts en démembrement de la SCPI Atream Hôtels.

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
SAS LPM Invest	Hôtels	France

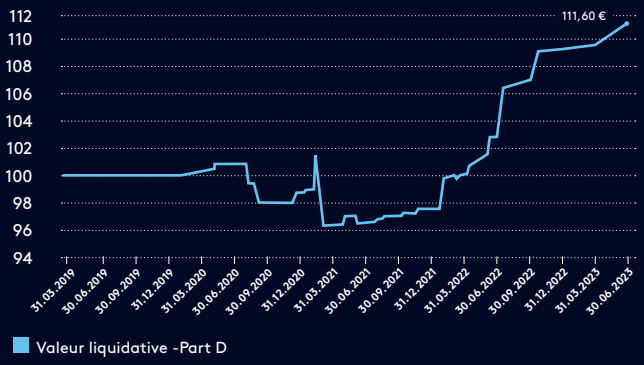
Valeurs liquidatives - PART D

initial 18.02.2019	30.06.2022	29.09.2022	29.12.2022	30.03.2023	30.06.2023
100,00 €	101,46 €	106,90 €	108,81 €	109,21 €	111,60 €

Performances - PART D

Initial	3 mois	6 mois	1 an
+11,60 %	+2,19 %	+2,56 %	+9,99 %

Valeur liquidative - PARTS D



Chiffres clés

	Parts D
Actif net global de la société	34 667 368,80 €
Quote-part Parts D	15,78 %
Actif net Parts D	5 470 521,94 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	111,60 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	113,83 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	111,60 €
Ratio d'endettement (LTV) (1)	30,61 %
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 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

Suite à l'ouverture de la stratégie de la SCI AEH aux opérations en murs et fonds d'hôtels, la SCI a fait l'acquisition, le 28 avril 2023 des murs et fonds d'un l'hôtel 4 étoiles, le Hameau des Baux, situé au Paradou (commune proche des Baux de Provence) pour un montant de 11 M€. Cet hôtel a fait l'objet de travaux de rénovation avant son ouverture le 7 juillet 2023.

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 2ème trimestre, la société a obtenu l'usufruit de 1 390 parts pour un montant total de 355 k€ et une durée moyenne de 8,5 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

A l'échelle de l'Europe(A), les performances hôtelières continuent de s'apprécier, tant comparativement à l'avant-crise qu'au mois le mois. Dans un contexte de forte inflation, la croissance du RevPar est portée par l'évolution des prix moyens (PM) (à 129 €, +23 % en moyenne au T2 2023 vs. 2019) qui s'explique par la reprise de plus en plus marquée et l'équilibre offre/demande qui tirent les PM à la hausse. L'écart de fréquentation par rapport à 2019 se réduit (-3 pts en moyenne au T2 2023 vs. 2019), expliqué par la demande domestique et la reprise des flux internationaux vers l'Europe (Japon, Etats-Unis, Canada...).

La France se démarque par un RevPar moyen au T2 2023 de 92 € (+25 % vs. T2 2019) tiré par un PM fort, notamment grâce à la clientèle locale et une forte hausse du nombre de visiteurs internationaux.

Ces dynamiques positives 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 94 %(B) au 2ème trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 99 %(C).

Eu égard à l'évolution à la hausse des taux directeurs de la BCE, des primes de risques ont été prises en compte dans l'évaluation des actifs de la part de la SCPI Atream Hôtels. Les décompressions des taux de capitalisation et de sortie induisent une baisse de la valeur vénale au 30 juin 2023 de -0,9 % des actifs par rapport au 31 décembre 2022 et une baisse -1,1 % de la valeur de reconstitution.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 2ème trimestre 2023 est de 12,50 € 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 ainsi qu'à la distribution de De EEMHOF INVEST B.V.(C).

Taux de distribution 2022 : 5,05 %
Taux de distribution T2 2023 : 5,00 %(1)
Taux de distribution S1 2023 : 4,90 %(1)
Taux d'occupation physique T2 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2023 : 99 %
Taux de recouvrement locatif T2 2023 : 94 %(B)

Break & Home
Ivry-sur-Seine
(France)

Martin's Hotel
Klooster
(Belgique)

(A) Données MKG Consulting.
(B) Valeurs au 30/06/2023. A noter qu'au 10/07/2023, le loyer du Nemea Levallois (T2 2023, quittancé à terme échu) et la régularisation du loyer de Nuremberg ont été recouvrés permettant un taux de recouvrement de 100 %.
(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 (1 000 € au 1er 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.

Center Parcs De Eemhof

Dans un contexte marché porteur, le chiffre d'affaires hébergement du Center Parcs De Eemhof a enregistré une progression de +5 %, tiré par une hausse du taux d'occupation et un prix moyen stable.

Cette progression est tirée par un pic de fréquentation sur le T2 2023, se traduisant par une augmentation de +5 pts du TO en mai vs 2022 et + 4 pts du TO en juin vs 2022. Cette croissance s'explique par une forte demande locale et le retour progressif de la clientèle frontalière.

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

Au 30 juin 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à celle de l'expert (BNP Paribas Real Estate) et est en progression de +0,6 % par rapport au 31 mars 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 T2 2023 : 3,43 % (valeur indicative non auditée)
Taux d'occupation physique T2 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T2 2023 : 100 %

Arcs Panorama Invest

Après une saison d'hiver marquée par le retour de la clientèle étrangère, l'Observatoire National des Stations de Montagne ANMSM a dévoilé ses projections pour la saison d'été : 48 % de taux d'occupation prévisionnel pour les mois de juillet et août 2023 avec une légère augmentation comparée à l'année dernière (+2 pts).

A l'image de la saison estivale 2022, les performances du S1 2023 confirment l'engouement de la clientèle française et européenne de proximité pour la destination montagne.

Le retour des fortes chaleurs pendant la période estivale en France rappelle que la montagne s'avère être une destination attractive pour les vacanciers en recherche d'un climat frais. En outre, le dynamisme du marché touristique durant cette période est porté par la diversité des paysages et des activités pratiquées en montagne (randonnée, VTT, canyoning, découverte du patrimoine...).

Le loyer du 2ème trimestre a été quittancé. Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

Au 30 juin 2023 la valeur de l'actif retenue par la société de gestion s'établit à 118,1 M€ HD, soit +0,34 % par rapport à la valeur retenue au 31 mars 2023 (117,7 M€).

Perf. Globale 2022 : 13,49 % (comprenant l'activité locative et la revalorisation de l'actif)
Perf. Globale T2 2023: 2,27 % (valeur indicative non auditée)
Taux d'occupation physique T2 2023: 100 %
Taux d'occupation financier T2 2023: 100 %
Taux de recouvrement locatif T2 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 %.

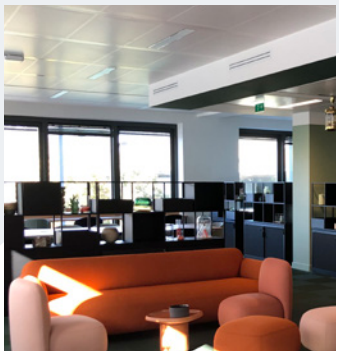
Loué à 100 % à des locataires de premier plan, il dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 30 juin 2023, la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 153,9 M€ HD. Elle enregistre une variation de -1,16 % par rapport à la dernière expertise établie (30 septembre 2022), en lien avec une hausse des taux de rendement. La prochaine expertise interviendra le 30 septembre 2023.

Perf. Globale 2022 (depuis le 31 mars 2022) **: 0,77 %**
Perf. Globale T2 2023 : 0,68 %*
Taux de distribution YTD : 4,05 %
Taux d'occupation physique T2 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T2 2023 : 100 %

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

MMV
Bourg-Saint-Maurice
(France)



Immeuble Urban
Garden Lyon
(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 AEH a acquis 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 et un terrain 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.

Au 30 juin 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à celle de l'expert (BNP Paribas Real Estate) soit 13,1 M€ (murs et fonds).

Taux d'occupation physique T2 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2023 : N/A (sous franchise)
Taux de recouvrement locatif T2 2023 : N/A (sous franchise)

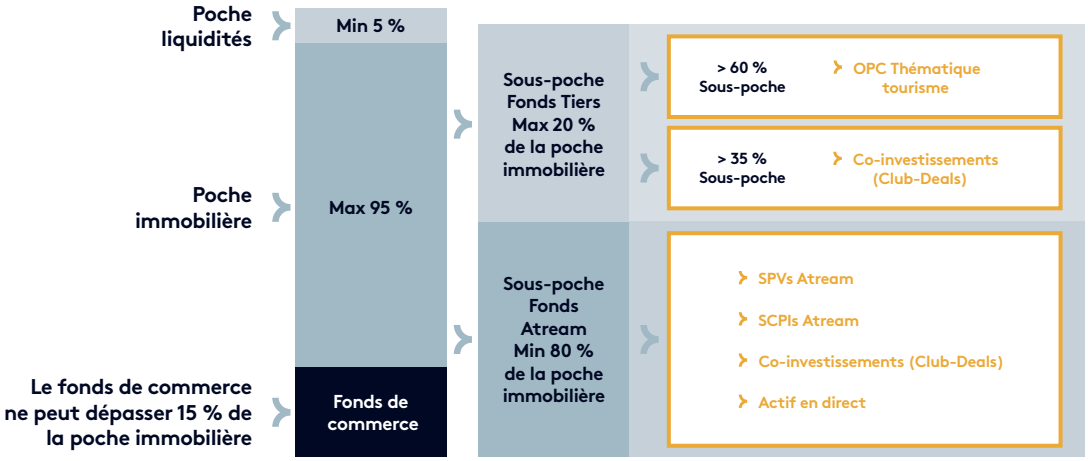
Description du portefeuille

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.
- Au 29 juin 2023, la poche immobilière représente 90,88 % du total actif.
- La sous-poche fonds Atream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 29 juin 2023).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		**90,88 %**
Sous-poche Fonds Atream		**90,88 %**
SCPI Atream Hôtels	SCPIs / SPVs Atream	16,35 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	9,79 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	28,01 %
SCI Atream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	5,78 %
SAS LPM Invest	Investissement Direct	30,95 %
Liquidités et autres actifs		**9,12 %**
Liquidités		8,10 %
Autres actifs		1,02 %
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 :

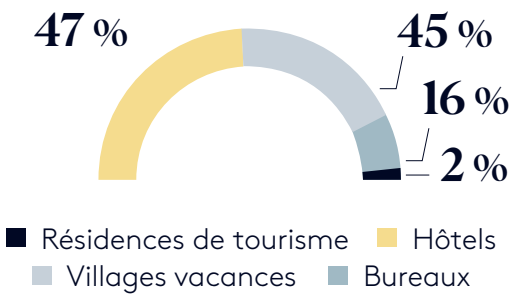


- La SCI Atream Euro Hospitality, depuis cette année, dispose d'une antériorité suffisante pour l'utilisation de l'historique de valeurs liquidatives dans le calcul de l'Indicateur synthétique de risque (SRI). Le SRI est également calculé sur la base d'un indice représentatif de la stratégie d'investissement 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 29 juin 2023 un SRI de 3.**

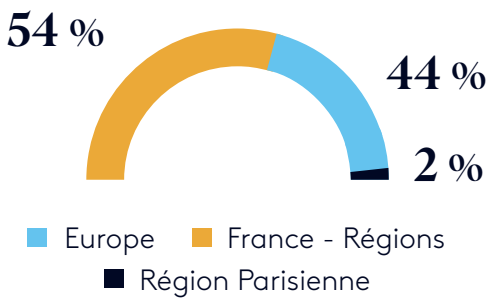
- Suite à la modification de la stratégie d'investissement le 5 avril 2023, les valeurs liquidatives et le benchmark de la partie immobilière (indices indiqués ci-dessus) sont complétés par l'indice Stoxx 600 Travel and Leisure pour la partie fonds de commerce. Une pondération 85 % benchmark/15 % Stoxx 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

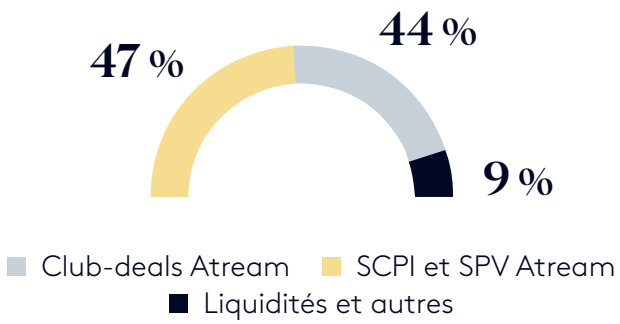


géographique

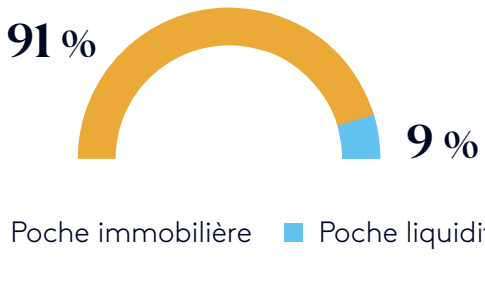


Répartition de l'actif brut

par type



par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	T1 2023	T2 2023
Actif net moyen sur la période	**5 343 870,04 €**	**5 405 464,05 €**
Frais de fonctionnement directs et indirects[1]	0,52 %	0,49 %
dont frais de gestion directs et indirects (Atream)[1]	0,42 %	0,34 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects[1]	0,01 %	0,03 %
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 29 juin 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		30/03/2023 publiée	29/06/2023 publiée
Immobilisations		3 039 636 €	4 744 934 €
(+) Écart de réévaluation		189 772 €	55 063 €
= Actif immobilisé	**AI**	**3 229 408 €**	**4 799 997 €**
Créances d'exploitation		21 196 €	54 155 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		2 074 208 €	427 825 €
= Actif circulant	**AC**	**2 095 404 €**	**481 980 €**
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		24 265 €	68 396 €
= Dettes	**D**	**24 265 €**	**68 396 €**
Ajustement pour risque d'exigibilité	**EC1**	**- €**	**- €**
Ajustement pour différence d'estimation	**EC2**	**10 573 €**	**- €**
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	**EC3**	**-42 464 €**	**-256 941 €**
ACTIF NET	**(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)**	**5 353 584 €**	**5 470 522 €**
Valeur liquidative finale (Parts D)		**109,21 €**	**111,60 €**

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