



Atream Euro Hospitality

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2020/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 2 octobre 2020 au 31 décembre 2020

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.



Chers Associés,

L'année 2020 s'achève après plus de 9 mois d'une crise sanitaire qui a impacté durement l'ensemble des activités économiques et en particulier l'industrie touristique.

La politique vaccinale lancée en Europe nous permet d'identifier un objectif de sortie de crise sanitaire avec un retour à la vie normale, que nous souhaitons tous, et qui permettra à chacun de voyager à nouveau dans des conditions sécurisées.

Nos convictions restent identiques quant à la capacité du secteur du tourisme à s'adapter aux nouvelles exigences d'après crise et à répondre à une demande qui sera forte et exigeante.

Pascal Savary

Atream

Performance

Au 31 décembre 2020, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 101,27 € pour les parts D, en progression de +3,15% sur le 4^{ème} trimestre 2020. Les participations du Fonds ont fait l'objet d'une réévaluation au 31 décembre 2020 sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 31 décembre 2020.

Les revenus issus des SCPI Atream Hôtels et Pierre Altitude au titre du troisième trimestre 2020 ont été perçus en octobre 2020.

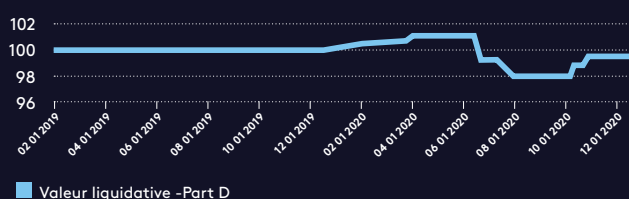
Sur le quatrième trimestre 2020, Atream Euro Hospitality n'a enregistré aucune collecte sur les parts D ; le total cumulé restant stable à 5M€ sur les parts D. L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts D du fonds à 4,96 M€.

La poche immobilière, représentant 85,02% de l'actif total, est composée de quatre participations au 31 décembre 2020 et n'a pas évolué au cours du 4^{ème} trimestre.

Valeurs liquidatives - PART D					
initial 18.02.2019	26.12.2019	02.04.2020	02.07.2020	01.10.2020	31.12.2020
100,00 €	100,01 €	100,84 €	99,37 €	98,18 €	101,27 €

Performances - PART D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
1,27%	3,15%	1,91%	1,26%

Valeur liquidative - PARTS D



Evènements post clôture :

VL du 07.01.2021 : suite à la modification du niveau des droits de mutation aux Pays-Bas, effective à compter du 1er janvier 2021, la valorisation de la participation De Eemhof Invest a été ajustée. Cette modification a impacté la Valeur Liquidative des parts D à la baisse, cette dernière atterrissant à 97,01 soit une variation de -4,20% par rapport à la Valeur Liquidative 31 décembre 2020.

VL du 14.01.2021 : suite à l'arrêt de la valeur d'expertise au 31.12.2020 de l'actif Center Parcs De Eemhof, la valeur de la participation De Eemhof Invest a été ajustée et la Valeur Liquidative des parts D a été impactée à la baisse à 97,01€ soit une variation de -0,76% par rapport à la Valeur Liquidative 7 janvier 2021.

Chiffres clés

	Part D
Actif net de la société	19 330 857,54 €
Quote-part Parts D	25,68%
Actif net Parts D	4 964 224,74 €
Valeur liquidative	101,27 €
Prix de souscription	103,30 €
Nombre de Parts D	49 020

	Parts D
Actif net	4 964 224,74 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	101,27 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	103,30 €
Commission de souscription acquise	2% HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0%
Valeur de rachat	101,27 €
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobilier pour les résidents de France en %	94,83%
Quote-part IFI des biens et droits ⁽¹⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	29,87%

(1) Quote-parts calculées au 1^{er} janvier 2021.

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

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

Néant.

Cessions

Néant.

Données de gestion du portefeuille

SCPI Aream Hôtels

Pour rappel, Aream Euro Hospitality a souscrit en date du 30 avril 2020 2 753 parts, soit 2 753 k€ dans la SCPI Aream Hôtels (jouissance à compter du 1^{er} août 2020).

Malgré le contexte actuel difficile, tous les actifs de la SCPI Aream Hôtels, à l'exception du Center Parcs Nordseeküste et de l'Hôtel de l'Estérel (activité saisonnière), sont restés ouverts jusqu'aux fêtes de fin d'année.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 100% et le taux de recouvrement des loyers quittancés depuis le début de l'année 2020 atteint 73%.

Le DVM prévisionnel du 4^{ème} trimestre de 2020 a été de 2,5% stable par rapport au niveau du 3^{ème} trimestre.

- Atterrissage de DVM de la SCPI pour l'année 2020 :
DVM 2020 : 2,37%

Pierre Altitude

Au titre du 4^{ème} trimestre 2020, la SCPI Pierre Altitude a versé un acompte sur dividendes de 2,25€ par part en pleine jouissance, un niveau stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2020, soit un DVM annualisé de 3,60%.

Les échanges avec le Groupe MMV se sont conclus au cours du 4^{ème} trimestre par la signature d'un avenant au bail.

Les mesures d'accompagnement octroyées au locataire pour le recouvrement du loyer du 2^{ème} trimestre s'articulent autour d'une franchise de 4 mois lissée sur 2020 (2 mois) et 2021 (2 mois).

Cette période inédite continue de ralentir les discussions engagées autour de nouvelles opportunités d'acquisition en montagne.

- Atterrissage de DVM de la SCPI pour l'année 2020 :
DVM 2020 : 2,81%

De Eemhof

L'exploitation du Center Parcs a été de nouveau impactée par la Covid-19 au cours du 4^{ème} trimestre 2020. Les mesures gouvernementales du 13 octobre 2020 autorisent le Center Parcs De Eemhof à rester ouvert, comme l'ensemble des villages vacances aux Pays-Bas. En revanche, les restaurants et bars sont fermés depuis cette date. L'accès à l'AquaMundo est limité à 30 personnes par tranche horaire depuis le 19 novembre 2020, après avoir été contraint à la fermeture du 2 au 19 novembre 2020.

En raison de ces mesures, l'expérience client du Center Parcs De Eemhof se trouve dégradée, ce qui impacte négativement les revenus du parc et a conduit à de nombreuses annulations de réservations sur la 2^{ème} quinzaine du mois d'octobre. Dans ce contexte, afin de compenser l'appauvrissement de la proposition de valeur du parc, le prix moyen a été revu à la baisse.

- Atterrissage du rendement financier de la participation pour 2020 :
Coupon net 2020 : 1,92%

Données de gestion du portefeuille

Arcs Panorama Invest

Après une saison estivale satisfaisante, le Club Med des Arcs Panorama n'a pas pu rouvrir son village pour les vacances de Noël, suite à la fermeture des remontées mécaniques. L'impact est important puisqu'en moyenne, cette période de fin d'année représente 20 à 25% de l'activité annuelle des opérateurs de la montagne.

Nos derniers échanges avec l'exploitant, ainsi que les annonces gouvernementales poussent à la prudence sur une possible réouverture des remontées mécaniques cette saison.

Le Club Med s'est régulièrement acquitté du loyer du 4^{ème} trimestre, correspondant contractuellement à la période de septembre à novembre 2020, ainsi que du T1 2021 s'étalant de décembre 2020 à février 2021.

Impact de la Covid-19 sur les participations et le fonds

Impact de la crise sanitaire sur le fonds

En mars 2020, les mesures sanitaires adoptées en France et en Europe dans le cadre de l'expansion de la Covid-19 se sont traduites par une restriction des déplacements de la population ainsi qu'un ralentissement brutal de l'activité touristique.

La période estivale a néanmoins démontré la résilience de l'industrie touristique en particulier au sein des territoires côtiers qui ont enregistré des taux d'occupation proches de ceux de 2019.

Fin d'année, l'ensemble des gouvernements européens a réagi au rebond de la propagation de la Covid-19, freinant la reprise de la fréquentation de la clientèle « affaires » qui anime habituellement le 4^{ème} trimestre.

A la montagne, les dernières annonces gouvernementales confirment que les remontées mécaniques resteront fermées pendant les vacances de février. Par ailleurs, la réouverture des restaurants ne pourrait se faire qu'à partir du mois de mars, ce qui décale d'autant l'ouverture des actifs Club Med Arcs Panorama et l'hôtel MMV détenu par la SPCI Pierre Altitude.

Dans ce contexte, Atream poursuit ses discussions avec les locataires des actifs détenus par chacune des participations afin d'accompagner les exploitants, et mettre en place des mesures de soutien adéquates pour le recouvrement des loyers (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives).

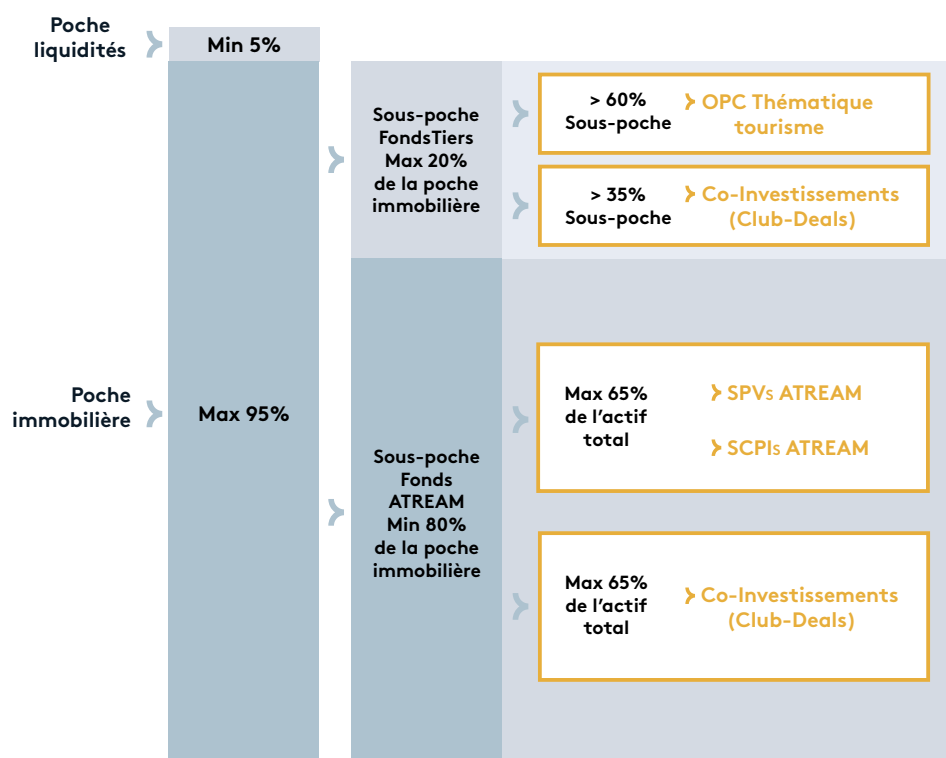
Description du portefeuille

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 31 décembre, la poche immobilière représente 85,02% du total actif.
- La Sous-Poche fonds Aream doit représenter au minimum 80% de la poche immobilière (100 % au 31 décembre 2020).

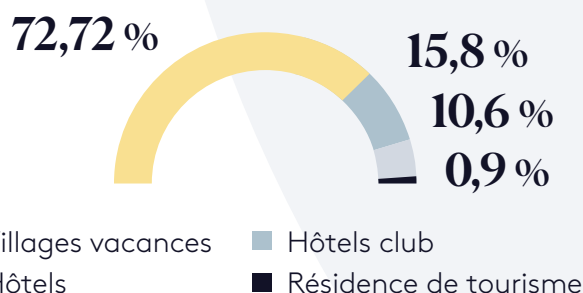
Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		85,02%
Sous-Poche Fonds ATREAM		85,02%
SCPI Aream Hôtels	SCPIs /SPVs ATREAM	13,38%
SCPI Pierre Altitude	SCPIs /SPVs ATREAM	13,41%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	15,1%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	43,1%
Liquidités et autres actifs		14,98%
Liquidités		12,62%
Autres actifs		2,35%
TOTAL		100,00%

- À l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 18 février 2022, la composition stratégique cible de l'actif de la Société devra être la suivante :

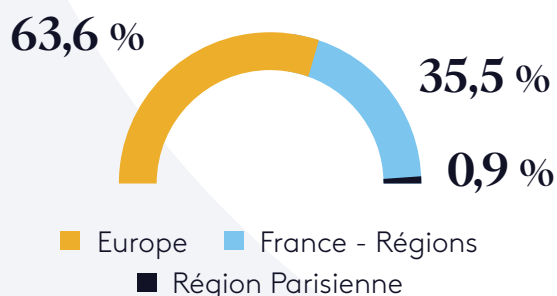


Répartition du patrimoine

sectorielle

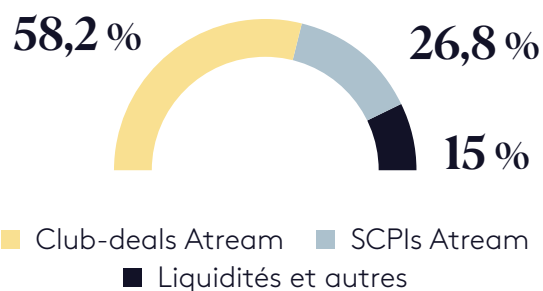


géographique

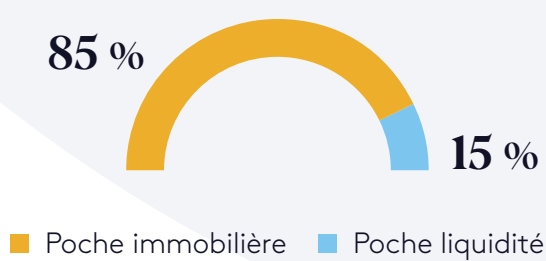


Répartition de l'actif brut

par type



par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	T4 2020	2020
Actif net moyen sur la période	4 853 831,83 €	4 885 918,75 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	0,57%	2,45%
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	0,39%	1,69%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,04%	0,15%
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 31 décembre 2020

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.

À la date du 31 décembre 2020, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 101,27 € pour les parts D.

Date de valeur liquidative		01/10/2020 publiée	31/12/2020 publiée
Immobilisations		4 342 081,89 €	4 248 171,41 €
(+) Écart de réévaluation		- 347 745,28 €	- 176 672,91 €
= Actif immobilisé	AI	3 994 336,61 €	4 071 498,50 €
Créances d'exploitation		- €	- €
(+) Créances diverses		111 508,93 €	112 603,05 €
(+) Disponibilités		527 419,63 €	604 516,13 €
= Actif circulant	AC	638 928,56 €	717 119,18 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		48 921,61 €	40 135,00 €
(+) Dettes diverses		- €	- €
= Dettes	D	48 921,61 €	40 135,00 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	- 228 581,96 €	- 215 743,18 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	4 812 925,52 €	4 964 224,74 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		98,18 €	101,27 €

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



Atream

Société par actions simplifiée
au capital de 256 600 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