



Atream Euro Hospitality

Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2022/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 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,

Le 1^{er} trimestre 2022, avec une performance globale* de la SCI Atream Euro Hospitality en croissance de +3,96 % sur un an (vs. 31 mars 2021) et une performance globale annualisée de +4,90 %, marque le retour à des niveaux de performances proches de ceux d'avant-crise et confirme la conviction que nous portons sur une reprise durable de l'industrie touristique.

L'expertise des équipes d'Atream et leur mobilisation au quotidien auprès des exploitants ont permis aux participations de la SCI Atream Euro Hospitality de retrouver un taux de recouvrement de 97 % au 1^{er} trimestre 2022 et une durée ferme moyenne de bail de 16 ans sur le portefeuille.

La diffusion des codes de l'hospitalité aux classes d'actifs traditionnelles (résidentiel et tertiaire) s'est accélérée avec la crise sanitaire. C'est pourquoi nous avons élargi la stratégie d'investissement de la SCI afin d'intégrer les actifs de coliving et les actifs tertiaires disposant de baux long terme, dans lesquels une offre d'hospitalité innovante est développée (offre de services, réversibilité des usages). Ainsi la SCI a concrétisé en mars 2022, un investissement en ligne avec ces critères autour de l'immobilier tertiaire réinventé, via une participation dans le club deal Urban Garden à Lyon et plusieurs opportunités d'Investissement sont à l'étude pour 2022.

Martin Jacquesson

Directeur général adjoint

Atream

* 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 31 mars 2022, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 100,00 € pour les parts C, en hausse de 1,22 % sur le 1^{er} trimestre 2022.

Cette performance est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +1,17 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,42 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,35 %.

Les participations du fonds ont fait l'objet d'une réévaluation au 31 mars 2022 sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 31 mars 2022.

Sur le 1^{er} trimestre 2022, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 1 M€ pour les parts C (soit un total cumulé de 18 M€ depuis sa création sur les parts C). L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 17,8 M€.

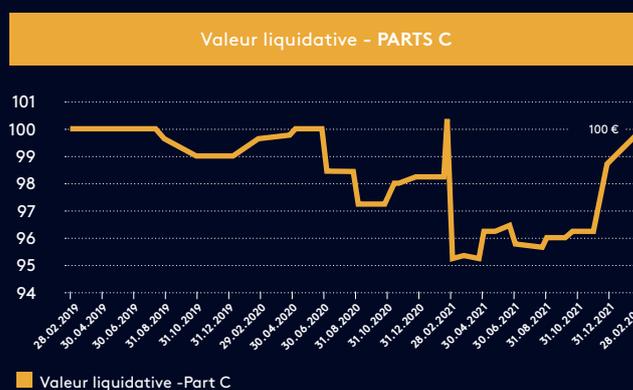
La poche immobilière, représentant 82,47 % de l'actif total, est composée de cinq participations au 31 mars 2022.

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	01.04.2021	01.07.2021	30.09.2021	30.12.2021	31.03.2022
100,00 €	96,20 €	95,89 €	96,49 €	98,79 €	100,00 €

Performances - PART C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
0,00 %	+1,22 %	+3,64 %	+3,96 %



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	22 751 902,35 €
Quote-part Parts C	78,26 %
Actif net Parts C	17 805 479,83 €
Nombre de parts	178 057 parts
Valeur liquidative	100,00 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	102,00 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	100,00 €
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.

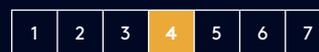
Caractéristiques

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

Au cours du 1^{er} trimestre 2022, la société a acquis une participation dans la société SCI Aream Urban Garden Invest pour un montant total de 2 000 000 €.

Cessions

Néant.

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

La reprise du secteur de l'hôtellerie se confirme au 1^{er} trimestre 2022 après avoir connu un léger ralentissement dû à la vague Omicron fin 2021. Cette reprise devrait se poursuivre en 2022, portée par la clientèle domestique et la reprise des événements professionnels.

En début d'année, l'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels situés aux Pays-Bas et en Belgique a été impactée par le variant Omicron et la mise en place de mesures sanitaires contraignantes (couvre-feux et confinement) au début du trimestre. Le MMV Les Mélèzes s'est quant à lui démarqué au 1^{er} trimestre 2022 en réalisant des performances supérieures aux niveaux pré-covid.

Au 1^{er} trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 100 % (96 % selon les anciennes modalités de calcul du taux d'occupation financier). Le taux de recouvrement des loyers atteint 95 % (post-accords Covid)*.

Taux de distribution 2022 : 4,78 %⁽¹⁾

Taux de distribution T1 2022 : 4,78 %⁽¹⁾ (équivalent annuel)

Taux d'occupation physique T1 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T1 2022 : 95 %

* Chiffres en date du 28 avril 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.



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 rebond de l'activité pour le Center Parcs De Eemhof a été amorcé dès le mois de février 2022, et ce malgré les restrictions imposées par le gouvernement dans le cadre de la crise sanitaire jusqu'au 26 février (fermeture des activités en intérieur, en ce compris les restaurants) : sur le 1^{er} trimestre, le parc a enregistré un taux d'occupation de 52 % et un prix moyen de 127 € HT. Le chiffre d'affaires de la période est en forte progression vs. le 1^{er} trimestre 2021 (+159 %).

Conformément aux accords COVID 2, les mesures d'accompagnement du Preneur pour le paiement des loyers ont pris fin au 1^{er} janvier 2022.

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

Le 10 mars 2022, le Groupe Pierre & Vacances a annoncé la signature d'un accord avec Alcentra, Fidera (créanciers du Groupe) et Aream, pour sa restructuration financière. Dans ce cadre, un waiver a été signé afin de permettre au Groupe de se refinancer.

Dans le cadre de processus d'acquisition, Aream a mis en place une organisation dédiée, distinguant les équipes en charge des investissements immobiliers (« Propco ») des équipes en charge des participations opérationnelles (« Opco ») afin de prévenir de potentiels conflits d'intérêt.

Perf. Globale 2021 : 0,87 %

Perf. Globale T1 2022 : 7,11 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T1 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T1 2022 : 100 %

Arcs Panorama Invest

Les réservations en portefeuille pour la saison hivernale s'approchent de celles de 2019 (recul d'environ 5 % vs. 2019), avec un allongement de la saison hivernale de deux semaines.

La clientèle domestique et européenne se montre résiliente et assure un taux d'occupation moyen d'environ 70 % pour l'hiver 21/22. En outre, les clientèles Brésiliennes et Israéliennes sont également présentes.

Le Preneur s'est acquitté à 100 % du 1^{er} trimestre 2022.

Les accords COVID 2 relatifs aux mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 ont été finalisés et régularisés par voie d'avenant : le taux de recouvrement après accords COVID 2 est de 53 % du loyer contractuel, soit 5,6 mois de franchises.

Perf. Globale 2021 : 8,85 %

Perf. Globale T1 2022 : 1,63 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T1 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T1 2022 : 100 %

SCI Aream Garden Invest

La SCI Aream Garden Invest a finalisé l'acquisition d'un ensemble de bureaux localisé à Lyon, le 29 mars 2022.

Cet ensemble est loué à 100 % à des locataires de premier plan et il bénéficie d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, co-working, salle de sport, espace soins.

L'investissement cible une performance de 4,1 % la première année.

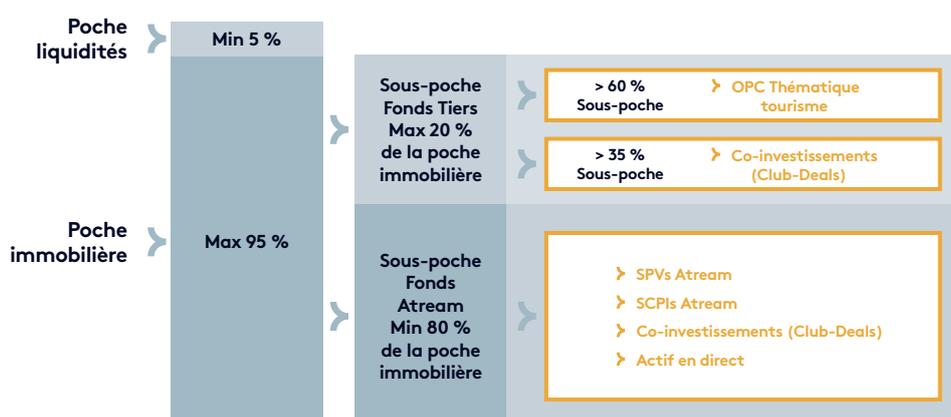
Description du portefeuille

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 mars la poche immobilière représente 82,47 % du total actif.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 31 mars 2022).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		82,47 %
Sous-poche Fonds Aream		82,47 %
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	23,31 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	14,07 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	36,12 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	8,98 %
Liquidités et autres actifs		17,53 %
Liquidités		17,15 %
Autres actifs		0,38 %
TOTAL		100,00 %

- A noter, suite aux échanges intervenus lors du Comité de Suivi du 15 décembre 2021, les actionnaires ont validé en Assemblée générale en date du 28 décembre 2021, l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCI Aream Euro Hospitality à des actifs tertiaires loués dans le cadre de baux de longue durée et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée.
- En outre, le 29 mars 2022, la SCI Aream Euro Hospitality a acquis des parts de la SCI Aream Garden Invest détenant l'actif de bureaux Urban Garden.
- Le décalage de perception des dividendes des participations a créé un dépassement passif du ratio d'endettement de 40 % au 31 mars 2022 (40,07 %). Le versement de ces dividendes devrait permettre de rétablir ce ratio d'endettement d'ici le 30 juin 2022.
- Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2021, il a été décidé de supprimer les ratios d'allocation des sous-poches de la sous-poche fonds Aream. De ce fait, 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 :



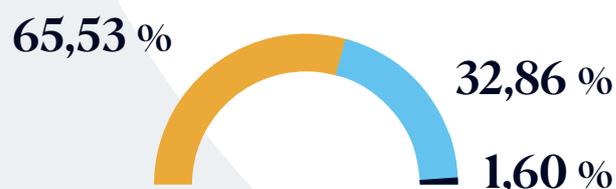
Répartition du patrimoine

sectorielle



■ 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	T1 2022
Actif net moyen sur la période	14 864 829,06 €	17 291 986,40 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,22 %	0,23 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,63 %	0,42 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,22 %	0,06 %
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 mars 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		30/12/2021 publiée	31/03/2022 publiée
Immobilisations		13 092 000 €	14 511 247 €
(+) Écart de réévaluation		-421 990 €	-131 136 €
= Actif immobilisé	AI	12 670 012 €	14 380 111 €
Créances d'exploitation		- €	66 345 €
(+) Créances diverses		102 497 €	- €
(+) Disponibilités		3 131 276 €	2 990 632 €
= Actif circulant	AC	3 485 586 €	3 056 977 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		82 346 €	134 889 €
= Dettes	D	82 346 €	134 889 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-532 352 €	-503 281 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	16 605 604 €	17 805 480 €
Valeur liquidative finale (Parts C)		98,79 €	100,00 €

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