



Atream Euro Hospitality
Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2022/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 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,

Portée par la bonne dynamique touristique observée depuis le début de l'année en France et en Europe, la SCI Atream Euro Hospitality confirme son retour à des niveaux de performances proches de ceux d'avant-crise avec une performance globale* en croissance de +4,9 % sur un an (vs. 30 juin 2021) et une performance globale annualisée de +3,6 %. A noter la prise en compte de la revalorisation des actifs au 30 juin 2022 a conduit à une performance globale annualisée de +6,6 % au 7 juillet.

Les participations de la SCI bénéficient de la reprise durable, nous permettant de confirmer l'ambition de développement que nous portons. Des perspectives d'investissement sont d'ailleurs engagées pour 2022 avec plusieurs opportunités à l'étude.

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 30 juin 2022, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 100,54 € pour les parts C, en hausse de 0,54 % sur le 2^{ème} trimestre 2022.

Cette performance est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +1,07 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +1,31 %, d'une collecte nette de +0,09 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,69 %.

La réévaluation des participations du fonds au 30 juin sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers a été prise en compte dans le calcul de la valeur liquidative du 7 juillet 2022.

Sur le 2^{ème} trimestre 2022, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 2 M€ pour les parts C (soit un total cumulé de 20 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 19,5 M€.

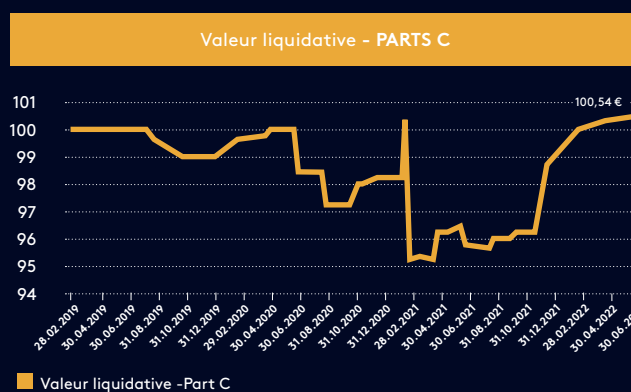
La poche immobilière, représentant 77,6 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 30 juin 2022.

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	01.07.2021	30.09.2021	30.12.2021	31.03.2022	30.06.2022
100,00 €	95,89 €	96,49 €	98,79 €	100,00 €	100,54 €

Performances - PART C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
+0,54 %	+0,54 %	+1,77 %	+4,85 %



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	24 468 490,18 €
Quote-part Parts C	79,67 %
Actif net Parts C	19 495 113,10 €
Nombre de parts	193 897 parts
Valeur liquidative	100,54 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	102,55 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	100,54 €
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 Aream Hôtels

La reprise du secteur de l'hôtellerie se traduit en Europe par l'atteinte d'un taux d'occupation moyen de +54 % soit une croissance moyenne de +5,4 points entre janvier et mai 2022*. La hausse de la fréquentation est portée par la clientèle domestique, la reprise des événements professionnels ainsi que la reprise du trafic aérien.

Cette reprise se reflète dans l'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels au cours du 2^{ème} trimestre 2022 avec des performances qui tendent à se rapprocher de celles de 2019.

En cohérence avec la reprise de l'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels, le taux de recouvrement des loyers atteint 100 % (post-accords Covid)**.

Le taux d'occupation financier calculé selon les nouvelles modalités de calcul exigée par l'ASPIM s'élève à 100 % au 2^{ème} trimestre 2022. A noter qu'un seul locataire bénéficie encore de mesures d'accompagnement liées à la crise sanitaire au 2^{ème} trimestre 2022 (franchise de 87,5 k€ au 2^{ème} trimestre 2022 pour le Martin's Brugge).

Taux de distribution 2021 : 2,64 %

Taux de distribution T2 2022 : 5,02 %* (équivalent annuel)**

Taux d'occupation physique T2 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2022 : 100 %

*Données MKG Consulting.

**Chiffres en date du 08 juillet 2022.

***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.



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 d'activité amorcé au 1^{er} trimestre s'est confirmé lors du 2^{ème} trimestre : le Center Parcs De Eemhof a en effet atteint un taux d'occupation de 71 %, pour un prix moyen de 175 € HT, soit un RevPAR de 125 €.

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

Le 11 juillet 2022, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a annoncé avoir obtenu l'approbation, par les actionnaires et les créanciers de la société, des opérations de restructuration financière annoncées le 10 mars 2022.

La réalisation des opérations de restructuration financière (i.e. recapitalisation, réduction de la dette) permettra de lever le Waiver bancaire qui contraint toute distribution auprès des actionnaires du véhicule De Eemhof Invest.

Perf. Globale 2021 : 0,87 %

Perf. Globale T2 2022 : 11,41 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T2 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2022 : 100 %

Arcs Panorama Invest

Les performances au 1^{er} semestre 2022 reflètent le retour de la clientèle dans les stations de sports d'hiver, désireuse de pouvoir profiter à nouveau du ski, après la saison blanche de 2021. Ainsi, le taux d'occupation au 1^{er} semestre est de 81 %, et le RevPAR de 544 € HT.

La clientèle française était la plus représentée (~35 %), suivie de la clientèle européenne de proximité (~25 %) et de la clientèle brésilienne (~15 %).

Les mesures d'accompagnement relatives aux loyers 2021 ont été formalisées via la signature de l'avenant au bail N°3 le 20 mai 2022. Les loyers quittancés sur la période 2021 ont été recouverts à 100 %.

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

Perf. Globale 2021 : 8,85 %

Perf. Globale T2 2022 : 8,22 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T2 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2022 : 100 %

SCI Atream Garden Invest

La SCI Atream Garden Invest a finalisé l'acquisition d'un ensemble de bureaux neufs localisés à Lyon (Gerland), 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.

Perf. Prévisionnelle 2022 : 4,1 %

Taux d'occupation physique T2 2022 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2022 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2022 : 100 %

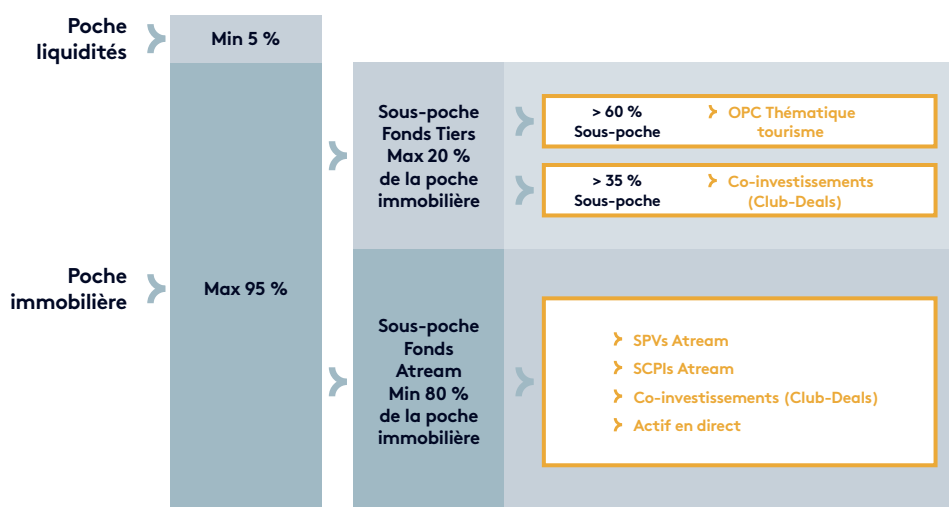
Description du portefeuille

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 juin la poche immobilière représente 77,60 % du total actif.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 juin 2022).

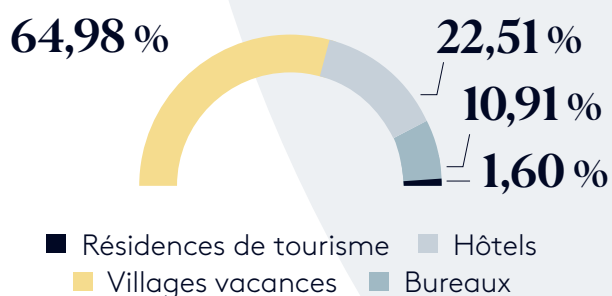
Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		77,60 %
Sous-poche Fonds Aream		77,60 %
SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	21,90 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	13,22 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	34,02 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	8,46 %
Liquidités et autres actifs		22,40 %
Liquidités		24,42 %
Autres actifs		-2,02 %
TOTAL		100,00 %

- Pour information, 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 des dividendes (de la SCI des Arcs Panorama et de la SCPI Aream Hôtels) au 2^{ème} trimestre a permis de respecter rétablir ce ratio d'endettement au 30 juin 2022.
- 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 :

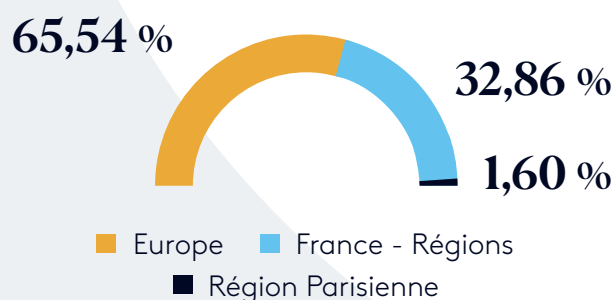


Répartition du patrimoine

sectorielle

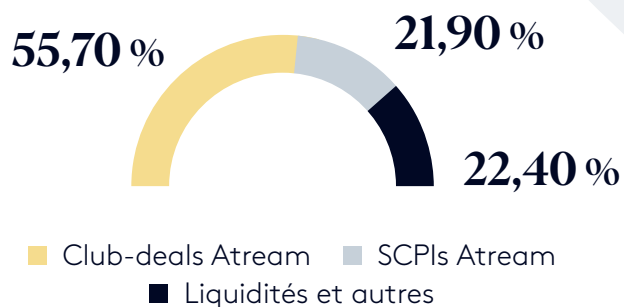


géographique

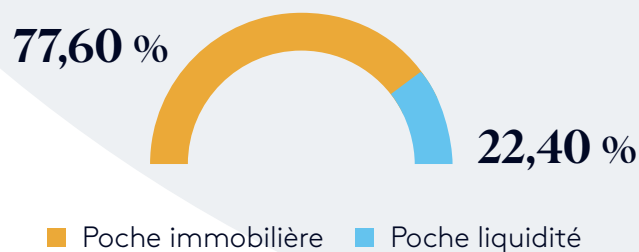


Répartition de l'actif brut

par type



par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2021	T2 2022
Actif net moyen sur la période	14 864 829,06 €	18 458 748,27 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,22 %	0,97 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,63 %	0,79 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,22 %	0,04 %
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 30 juin 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		31/03/2022 publiée	30/06/2022 publiée
Immobilisations		14 511 247 €	14 773 634 €
(+) Écart de réévaluation		- 131 136 €	55 632 €
= Actif immobilisé	AI	14 380 111 €	14 829 266 €
Créances d'exploitation		66 345 €	-387 693 €
(+) Créances diverses		- €	- €
(+) Disponibilités		2 990 632 €	4 667 239 €
= Actif circulant	AC	3 056 977 €	4 279 546 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		134 889 €	82 032 €
= Dettes	D	134 889 €	82 032 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	- 503 281 €	-468 332 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	17 805 480 €	19 495 113 €
Valeur liquidative finale (Parts C)		100,00 €	100,54 €

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