



Atream Euro Hospitality
Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2021/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre 2021 au 30 décembre 2021

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,

Dans un contexte qui reste marqué par la gestion de la crise sanitaire, l'année 2021 a permis de confirmer le poids stratégique de l'industrie touristique européenne ainsi que sa capacité de résilience et de rebond rapide et durable.

Les participations de la SCI Atream Euro Hospitality ont ainsi enregistré de bonnes performances depuis l'été 2021 en lien avec l'élargissement de la vaccination et la reprise progressive des déplacements européens.

Nous restons convaincus que cette industrie, qui dispose de fondamentaux solides, saura s'adapter et se transformer pour répondre aux nouveaux besoins et attentes des clients.

Pascal Savary

Atream

Performance

Au 30 décembre 2021, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'établit à 98,79 € pour les parts C, en hausse de +2,38 % sur le 4^{ème} trimestre 2021.

Cette performance est composée principalement d'un rendement moyen en capital des participations de +2,31 %, d'un rendement moyen immobilier des participations de +0,44 % et de l'impact des frais de gestion et de fonctionnement pour -0,36 %.

Les participations du fonds ont fait l'objet d'une réévaluation au 30 décembre 2021 sur la base des valeurs de marché estimées des actifs immobiliers sous-jacents au 30 décembre 2021.

Sur le 4^{ème} trimestre 2021, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 705 k€ pour les parts C (soit un total cumulé de 17 M€ depuis sa création sur les parts C).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net des parts C du fonds à 16,6 M€.

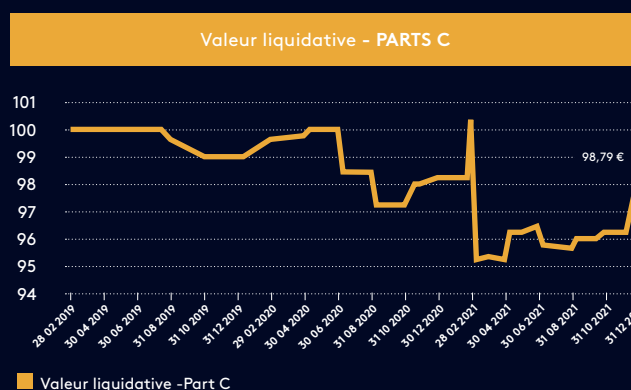
La poche immobilière, représentant 78,42 % de l'actif total, est composée de quatre participations au 30 décembre 2021 suite à la fusion des SCPI Atream Hôtels et Pierre Altitude intervenue en juin 2021 et la prise de participation dans la SCI Atream Garden Invest au 4^{ème} trimestre 2021.

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	31.12.2020	01.04.2021	01.07.2021	30.09.2021	30.12.2021
100,00 €	100,36 €	96,20 €	95,89 €	96,49 €	98,79 €

Performances - PART C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
-1,21 %	+2,38 %	+3,02 %	-1,56 %



Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	21 492 052,14 €
Quote-part Parts C	77,26 %
Actif net Parts C	16 605 604,24 €
Nombre de parts	168 096 parts
Valeur liquidative	98,79 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	101,68 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	98,79 €
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 4^{ème} trimestre 2021, la société a acquis une participation dans la société SCI Aream Urban Garden Invest pour un montant 402 000 € .

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 hôtelier observée au 3^{ème} trimestre s'est confirmée au 4^{ème} trimestre avant d'être ralentie par la nouvelle vague épidémique et la reprise des mesures sanitaires en décembre 2021.

Cependant, la progression de la couverture vaccinale en Europe ainsi que la diminution de la dangerosité du nouveau variant Omicron semblent présager d'une reprise progressive de l'activité hôtelière, sous réserve de l'évolution du contexte international.

Les actifs du portefeuille ayant une clientèle majoritairement internationale et affaires, situés en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique ont été impactés par les restrictions du mois de décembre 2021 (reports ou annulations des événements professionnels originellement planifiés, télétravail et couvre-feux dans certains pays).

Les mesures d'accompagnement accordées au cours du 4^{ème} trimestre sont en nette diminution et ne représentent plus que 4 % du loyer facturable du trimestre.

Le taux d'occupation financier dorénavant publié pour la SCPI Aream Hôtels correspond aux nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses). Il s'élève donc à 100 % au 4^{ème} trimestre 2021, contre 96 % selon les anciennes modalités de calcul. Le taux de recouvrement des loyers s'améliore également et atteint 97 % (post-accords Covid).⁽¹⁾

Taux de distribution 2021 : 2,64 %⁽²⁾

Taux de distribution T4 2021 : 3,64 %⁽²⁾ (équivalent annuel)

Taux d'occupation physique T4 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T4 2021 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T4 2021 : 97 %

(1) Chiffres en date du 17 mars 2022

(2) 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.

A titre indicatif:

- DVM brut 2021 (proforma) : 2,50 %

- DVM brut 2021 annualisé (proforma) : 3,50 %



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

Après une forte reprise de l'activité au cours de l'été 2021 le parc de De Eemhof a enregistré un taux d'occupation de 63 % et un prix moyen en progression sur le quatrième trimestre. Le chiffre d'affaires est en forte croissance vs. le 4^{ème} trimestre 2020 (+87 %) où le parc avait été significativement impacté par les restrictions sanitaires.

Les annonces gouvernementales néerlandaises du 18 décembre 2021 ont contraint le parc à fermer l'ensemble des activités intérieures, en ce compris les restaurants et ce jusqu'au 14 janvier 2022. Depuis cette date, l'accès à l'Aquamundo est de nouveau possible avec une limite de jauge.

Au 4^{ème} trimestre 2021, les travaux se sont achevés avec la livraison des cottages rénovés conformément au calendrier prévisionnel.

Conformément aux accords COVID 2, le Preneur s'est acquitté de 77 % du loyer contractuel, permettant de valider le taux de recouvrement annuel de 69 % des loyers 2021.

La procédure de conciliation du Groupe PVCP s'est terminée le 2 décembre 2021. Le Groupe a ouvert une procédure de mandat Ad hoc le 14 décembre 2021. Dans le cadre de cette procédure, le paiement des loyers contractuels est sécurisé. Suite à la remise d'une offre d'acquisition par un groupement d'investisseurs constitué d'Alcentra, Fidera et Astream, la recapitalisation du Groupe est prévue à l'issue du 3^{ème} trimestre 2022.

Dans le cadre ce processus d'acquisition, Astream 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 T4 2021 : 5,90 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T4 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T4 2021 : 77 %

Taux de recouvrement locatif T4 2021 : 100 %

Arcs Panorama Invest

Après un fort rebond de l'activité observé cet été, enregistrant des performances en hausse vs. 2019 (année de référence), le village a pu rouvrir pour la saison hivernale 2021/22 le 11 décembre 2021.

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

Malgré l'absence de la clientèle Russe et Britannique, à cause des décisions gouvernementales, la clientèle domestique et Européenne de proximité a compensé la baisse de fréquentation de la clientèle internationale.

Les négociations autour de nouvelles mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 sont toujours en cours et devraient aboutir au cours du 1^{er} trimestre 2022.

Perf. Globale 2021 : +8,85 %

Perf. Globale T4 2021 : +7,49 % (valeur indicative non audité)

Taux d'occupation physique T4 2021 : 100 %

Taux d'occupation financier T4 2021 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T4 2021 : 100 %

Description du portefeuille

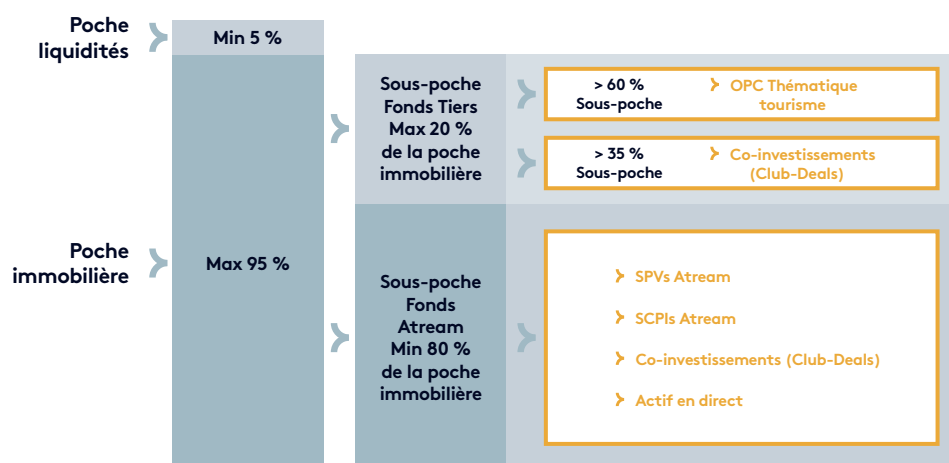
PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

- La société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.
- Au 31 décembre, la poche immobilière représente 78,42 % du total actif.
- La sous-poche fonds Aream doit représenter au minimum 80 % de la poche immobilière (100 % au 30 septembre 2021).

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations
Poche Immobilière		78,42 %
Sous-poche Fonds Aream		78,42 %
SCPI Aream Hôtels(*)	SCPIs / SPVs Aream	24,55 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	14,69 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	37,26 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	1,92 %
Liquidités et autres actifs		21,58 %
Liquidités		21,58 %
Autres actifs		0,00 %
TOTAL		100,00 %

(*) Pour rappel, suite à la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude, la SCI Aream Euro Hospitality est désormais exposée à hauteur de 27,12 % de son actif dans la SCPI Aream Hôtels.

- 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 ATREAM 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, suite à la signature de la promesse d'achat de Urban Garden, les liquidités sont pré-affectées à la participation à ce Club Deal structuré par Aream.
- 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

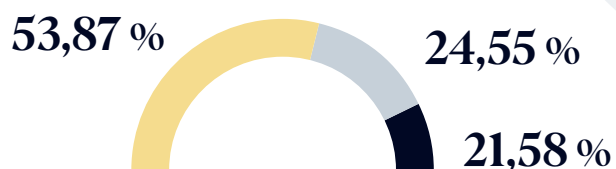
géographique



■ 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	T4 2021
Actif net moyen sur la période	14 864 829,06 €	16 083 376,71 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,22 %	0,59 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,63 %	0,41 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,22 %	0,08 %
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 décembre 2021

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		30/09/2021 publiée	30/12/2021 publiée
Immobilisations		12 655 642 €	13 092 002 €
(+) Écart de réévaluation		-876 817 €	-421 990 €
= Actif immobilisé	AI	11 778 825 €	11 778 825 €
Créances d'exploitation		- €	- €
(+) Créances diverses		182 435 €	102 497 €
(+) Disponibilités		3 131 276 €	3 383 089 €
= Actif circulant	AC	3 313 712 €	3 313 712 €
Dettes financières		- €	- €
(+) Dettes d'exploitation		- €	- €
(+) Dettes diverses		-117 625 €	82 346 €
= Dettes	D	-117 625 €	82 346 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-563 819 €	-532 352 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	15 538 731 €	16 605 604 €
Valeur liquidative finale (Parts C)		96,49 €	98,79 €

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