



**Atream Euro Hospitality**

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2020/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 2 juillet 2020 au 1<sup>er</sup> octobre 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,*

Après un été meilleur que prévu, l'industrie du tourisme doit faire face au rebond de l'épidémie contraignant certains gouvernements à instaurer à nouveau des mesures de confinement. Leurs impacts sont moins marqués que lors de la première vague de l'épidémie mais suffisants pour rompre la dynamique de reprise amorcée cet été. Nous savons que la réponse à la crise est sanitaire et tout porte à penser qu'une solution sera disponible courant 2021.

Nous sommes confiants dans le fait que le redémarrage de l'activité se fera ressentir de façon progressive à compter de 2021 et permettra dans le temps de retrouver ses performances passées dans le courant de l'année 2022.

*Pascal Savary*

**Atream**

# Performance

Au 1<sup>er</sup> octobre 2020, la valeur liquidative d'Atream Euro Hospitality s'élève à 97,30 € pour les parts C et 98,18 € pour les parts D.

La progression de la valeur liquidative amorcée au début de l'année 2020 a été atténuée par le risque de baisse de revenus au cours de l'année en lien avec l'impact de la crise sanitaire. Au 30 juin 2020 et 30 juillet 2020, Atream a ainsi impacté les valeurs des participations au regard du contexte de marché.

Sur la base des informations de gestion et des conditions de marchés à date, la valeur liquidative sera stable jusqu'à l'établissement des valorisations de ses participations au 30 septembre 2020 et devrait évoluer positivement à compter du mois de novembre.

Les revenus issus de la SCPI Pierre Altitude au titre du deuxième trimestre 2020 ont été perçus en août 2020 et les revalorisations de participations ont été actées lors du troisième trimestre 2020 correspondant aux valorisations des participations au 30 juin 2020 et 30 septembre 2020.

Sur le troisième trimestre 2020, Atream Euro Hospitality a enregistré une collecte nette globale de 353 000 € (soit un total cumulé de 19,1 M€ depuis sa création).

L'ensemble de ces mouvements a porté l'actif net total du fonds à 18,3 M€.

La poche immobilière, représentant 85,96% de l'actif total, est composée de quatre participations au 1<sup>er</sup> octobre 2020, et n'a pas évolué au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

## Chiffres clés

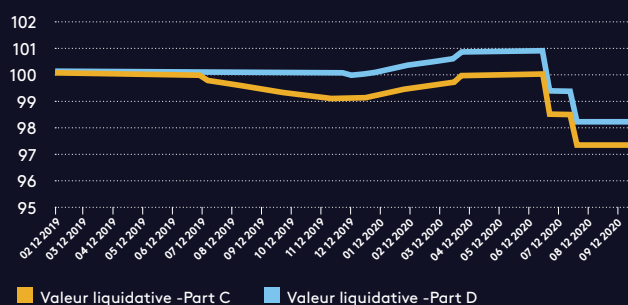
|                      | Part C          | Part D         | Total           |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Actif net            | 13 523 420,65 € | 4 812 925,52 € | 18 336 346,16 € |
| Valeur Liquidative   | 97,30 €         | 98,18 €        |                 |
| Prix de souscription | 99,25 €         | 100,14 €       |                 |
| Nombre de parts      | 138 987         | 49 020         | 188 007         |

| Valeurs liquidatives - PART C |            |            |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| initial<br>18.02.2019         | 26.12.2019 | 02.04.2020 | 02.07.2020 | 01.10.2020 |
| 100,00 €                      | 99,11 €    | 99,93 €    | 98,48 €    | 97,30 €    |

| Performances - PART C |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Initial               | 3 mois | 6 mois | 1 an   |
| -2,70%                | -1,20% | -2,63% | -2,06% |

| Valeurs liquidatives - PART D |            |            |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| initial<br>19.12.2019         | 26.12.2019 | 02.04.2020 | 02.07.2020 | 01.10.2020 |
| 100,00 €                      | 100,01 €   | 100,84 €   | 99,37 €    | 98,18 €    |

| Performances - PART D |        |        |      |
|-----------------------|--------|--------|------|
| Initial               | 3 mois | 6 mois | 1 an |
| -1,82%                | -1,19% | -2,64% | N/A  |



|  | Parts C               | Parts D        |
|--|-----------------------|----------------|
| Actif net  | 13 523 420,65 €       | 4 812 925,52 € |
| Nombre de parts  | 138 987 parts         | 49 020 parts   |
| Valeur liquidative   | 97,30 €               | 98,18 €        |
| Prix de souscription y/c commission de souscription                                  | 99,25 €               | 100,14 €       |
| Commission de souscription acquise   | 2% HT acquis au fonds |                |
| Commission de rachat en vigueur  |                       | 0%             |
| Valeur de rachat   | 97,30 €               | 98,18 €        |
| Quote-part IFI des biens et droits (1) immobiliers pour les résidents de France en % | 90,93%                |                |
| Quote-part IFI des biens et droits (1) immobiliers pour les non-résidents en %       | 32,18%                |                |

(1) Quote-parts calculées au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

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

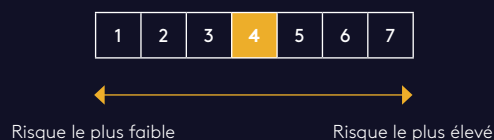
# Caractéristiques

|   |  |
|---|--|
| 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   |
| 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<br>- 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.



# 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

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<sup>er</sup> août 2020).

Au 30 septembre 2020, 100% des établissements du portefeuille Aream Hôtels sont ouverts.

Au 30 septembre 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 69,9%.

Le DVM prévisionnel du troisième trimestre de 2020 a été évalué à 2,5% contre un niveau de 1,5% au deuxième trimestre.

- Les perspectives de DVM de la SCPI pour l'année 2020 sont les suivantes:

**DVM 2020 prévisionnel : ~2,44%**

**Objectif DVM 2021 : 3,94%**

## Pierre Altitude

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, la SCPI Pierre Altitude a versé un acompte sur dividendes de 1,26€ par part en pleine jouissance au titre du deuxième trimestre 2020, soit un taux de distribution sur la valeur de marché annualisé de 2,02%.

Cette baisse du DVM sur l'année 2020 fait suite à la crise liée au Coronavirus et à l'anticipation des difficultés pour recouvrer les loyers auprès du locataire principal.

Les échanges avec le Groupe MMV se sont poursuivis au cours du troisième trimestre.

Les mesures d'accompagnement discutées pour le recouvrement du loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre s'articulent autour d'une franchise de 4 mois lissée sur 2020 (2 mois) et 2021 (2 mois).

Ces négociations avec le Preneur doivent aboutir à un accord au cours du quatrième trimestre.

- Les perspectives de DVM de cette SCPI pour les deux années à venir sont les suivantes :

**DVM 2020 : 3,80%**

**Objectif DVM 2021 : 3,70%**

## De Eemhof

L'exploitation du Center Parc a repris le 29 mai 2020.

Les premiers résultats de l'activité du Center Parcs De Eemhof confirment le bon niveau de la demande domestique et une tendance des clients à la réservation de dernière minute : au mois de juillet le domaine enregistre un taux d'occupation moyen de 99,20%.

Depuis le mois d'avril, Aream a mené des discussions avec le groupe Pierre & Vacances Center Parcs visant à définir des mesures d'accompagnement pouvant être mises en place dans le contexte de crise du Covid -19.

Une proposition d'aménagement de loyer visant à sécuriser les revenus locatifs du véhicule à court terme a été validée avec le locataire en contrepartie, notamment, d'une prolongation de la durée du bail.

- Les perspectives de rendement financier de cette participation pour les deux années à venir sont les suivants :

**Coupon net prévisionnel 2020 : 2,28%**

**Objectif Coupon net 2021 : 5,17%**

# Données de gestion du portefeuille

## Arcs Panorama Invest

Après une fermeture le 15 mars 2020 par ordonnance, le Club Med Les Arcs a pu rouvrir ses portes du 27 juin 2020 au 5 septembre 2020.

L'activité estivale du Club Med Les Arcs Panorama a été satisfaisante : 68% de taux d'occupation et un prix moyen de 132 €HT, soit un RevPar de 90€ HT en baisse de 7% par rapport à 2019, malgré une capacité limitée.

Le Club Med s'est régulièrement acquitté du loyer du deuxième trimestre, correspondant contractuellement à la période de mars à mai 2020.

Le loyer du troisième trimestre n'a pas été recouvré, le traitement de cette créance locative a fait l'objet de discussions avec le preneur.

Le loyer du quatrième trimestre, correspondant à la période de septembre à novembre a été partiellement recouvré (2/3).

- Les perspectives de rendement financier de cette participation pour les deux années à venir sont les suivants :

**Coupon net prévisionnel 2020 : 4,49%**

**Objectif Coupon 2021 : 4,08%**

## Impact Covid-19 sur les participations et le fonds

### Impact du Coronavirus sur le fonds

Pour rappel, les annonces et mesures sanitaires adoptées en France et en Europe dans le cadre de l'expansion du Coronavirus se sont traduites par l'annulation ou le report quasi-systématique d'évènements, la fermeture d'établissements, cafés, restaurants, salles de spectacles et commerces « non indispensables », la restriction des déplacements de la population, la fermeture des frontières de l'espace Schengen et pour certains états, le confinement de la population.

L'ensemble des actifs immobiliers détenus indirectement par Aream Euro Hospitality a été fermé au cours de la période de confinement en France et aux Pays-Bas. La période de réouverture a été progressive depuis la fin du mois de mai jusqu'à la fin du mois de juin 2020.

La reprise d'activité est engagée dans les différents pays d'exposition et est progressive.

À l'instar des Français, dont 94% qui ont pris des vacances en juillet et août sont restés en France (source ADN Tourisme), la reprise du secteur touristique européen est alimentée par la demande domestique.

Les premiers résultats de l'activité du Center Parcs De Eemhof et du Club Med des Arcs confirment le bon niveau de la demande domestique : 83,5 % de Taux d'occupation pour le Center Parcs sur le troisième trimestre et 68% sur le Club Med.

En tant que société de gestion d'Aream Euro Hospitality, Aream poursuit ses discussions avec les locataires des actifs détenus par chacune des participations afin d'aider les exploitants et mettre en place des mesures d'accompagnement adéquates pour le recouvrement des loyers (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives).

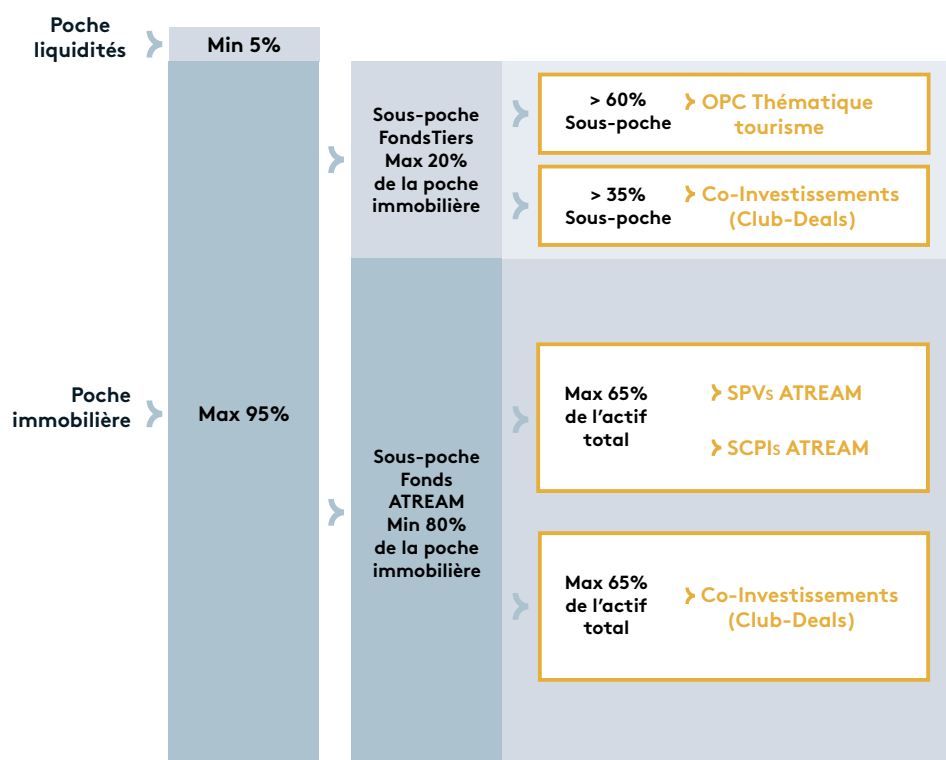
# Description du portefeuille

## PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

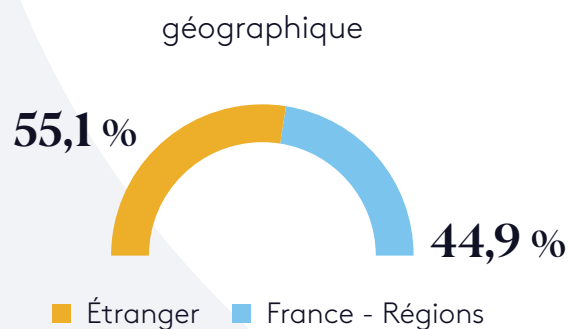
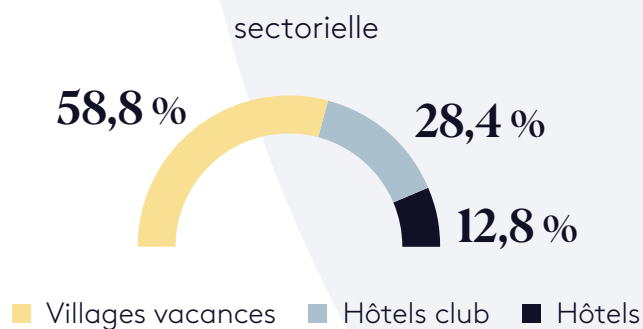
- La société a vocation à être exposée à hauteur de 95% de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.
- Au 30 septembre, la poche immobilière représente 85,96% du total actif.
- La Sous-Poche fonds Atream doit elle représenter au minimum 80% de la poche immobilière (100 % au 30 septembre 2020).

| Allocation du portefeuille         | Catégorie                      | Investissement      | Allocations    |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Poche Immobilière</b>           |                                | <b>14 987 280 €</b> | <b>86,03%</b>  |
| <b>Sous-Poche Fonds ATREAM</b>     |                                | <b>14 987 280 €</b> | <b>86,03%</b>  |
| SCPI Atream Hôtels                 | SCPIs /SPVs ATREAM             | 2 477 700 €         | 14,22%         |
| SCPI Pierre Altitude               | SCPIs /SPVs ATREAM             | 2 455 200 €         | 14,09%         |
| SCI Arcs Panorama Invest           | Co-Investissements (Club deal) | 2 727 741 €         | 15,7%          |
| De Eemhof Invest B.V.              | Co-Investissements (Club deal) | 7 326 639 €         | 42,1%          |
| <b>Liquidités et autres actifs</b> |                                | <b>2 434 198 €</b>  | <b>13,97%</b>  |
| Liquidités                         |                                | 2 009 370 €         | 11,53%         |
| Autres actifs                      |                                | 424 828 €           | 2,44%          |
| <b>TOTAL</b>                       |                                | <b>17 421 478 €</b> | <b>100,00%</b> |

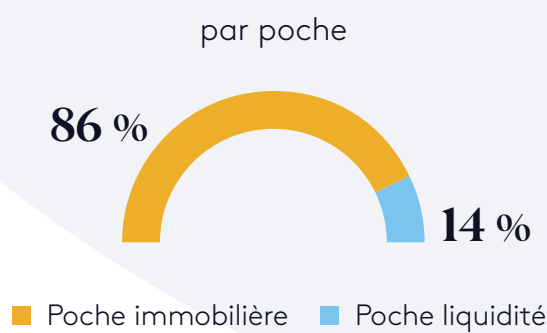
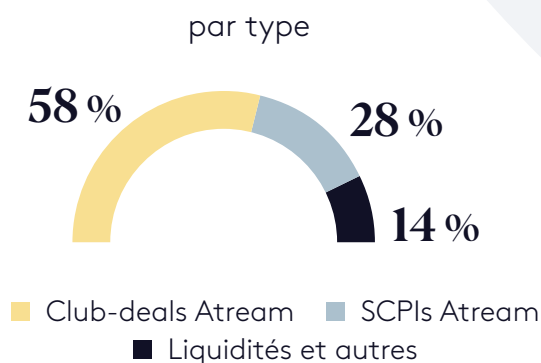
- À l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 18 février 2022, la composition stratégique cible de l'actif de la Société devra être la suivante :



# Répartition du patrimoine



# Répartition de l'actif brut



## FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

|  | T2 2020         | T3 2020         |
|--|-----------------|-----------------|
| Actif net moyen sur la période                                       | 18 106 436,75 € | 18 161 823,96 € |
| Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(1)</sup>          | 0,55%           | 0,51%           |
| dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(1)</sup>    | 0,39%           | 0,46%           |
| Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(1)</sup> | 0,01%           | 0,03%           |
| Frais de constitution <sup>(1)</sup>                                 | 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 1<sup>er</sup> octobre 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 1<sup>er</sup> octobre 2020, la valeur liquidative d'ATREAM EURO HOSPITALITY s'élève à 97,30 € pour les parts C et 98,18 € pour les parts D.

| Date de valeur liquidative                              | 02/07/2020 publiée      | 01/10/2020 publiée      |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Immobilisations   | 16 542 520,00 €         | 16 542 520,00 €         |
| (+) Écart de réévaluation                               | - 1 191 836,63 €        | - 1 324 844,49 €        |
| <b>= Actif immobilisé</b>                               | <b>15 620 979,830 €</b> | <b>15 211 258,570 €</b> |
| Créances d'exploitation                                 | - €                     | - €                     |
| (+) Créances diverses                                   | 438 480,00 €            | 424 828,18 €            |
| (+) Disponibilités                                      | 1 660 058,21 €          | 2 009 370,15 €          |
| <b>= Actif circulant</b>                                | <b>2 098 538,210 €</b>  | <b>2 434 198,327 €</b>  |
| Dettes financières                                      | - €                     | - €                     |
| (+) Dettes d'exploitation                               | - 141 764,22 €          | - 186 382,19 €          |
| (+) Dettes diverses                                     | - €                     | - €                     |
| <b>= Dettes</b>   | <b>- 141 764,220 €</b>  | <b>- 186 382,190 €</b>  |
| Ajustement pour risque d'exigibilité                    | - €                     | - €                     |
| Ajustement pour différence d'estimation                 | - €                     | - €                     |
| Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie | - 901 758,780 €         | - 870 854,514 €         |
| <b>ACTIF NET</b>  | <b>18 209 216,14 €</b>  | <b>18 336 346,16 €</b>  |
| <b>Valeur liquidative finale (Parts C)</b>              | <b>98,48 €</b>          | <b>97,30 €</b>          |
| <b>Valeur liquidative finale (Parts D)</b>              | <b>99,37 €</b>          | <b>98,18 €</b>          |

## 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<br>75008 Paris   |
| Autorité des marchés financiers | 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02<br><a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> |



### 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](http://www.atream.com)

### AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)