



# Atream Euro Hospitality

## Parts C - CAPITALISATION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 mars 2025

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 secteur hôtelier européen entame l'année 2025 en poursuivant la croissance de ses performances. La France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique affichent ainsi des hausses de RevPAR<sup>(1)</sup> comprises entre +1,6 %<sup>(2)</sup> et +3,4 %<sup>(2)</sup>. Toutefois, la dynamique semble marquer un ralentissement, avec une tendance à la stabilisation après trois années de progression record — en particulier dans les pays du Sud, moteurs de la performance en 2024. Cette phase de stabilisation intervient dans un contexte économique et géopolitique toujours incertain.

Les intentions d'investissement dans la classe d'actifs hôtelière restent solides en 2025, dans la continuité d'une année 2024 record. Pas moins de 94 %<sup>(3)</sup> des investisseurs prévoient d'y consacrer autant, voire davantage de capital qu'en 2024. L'Espagne, l'Italie et la France s'imposent comme les marchés les plus attractifs pour l'année à venir. Cet appétit soutenu pour l'hôtellerie laisse entrevoir des perspectives de valorisation favorables pour le secteur.

Malgré un contexte globalement favorable, au 31 mars 2025, la valeur liquidative de la part C s'établit à 113,21 €, enregistrant une progression de +0,15 % sur le T1 2025. Cette hausse contenue s'explique par la réduction progressive de l'exposition à des participations de rendement, comme les parts de la SCPI Atream Hôtels, qui ont été arbitrées afin de répondre aux importants rachats observés depuis le T3 2023. Ces arbitrages ont entraîné une pondération plus importante d'un investissement en phase de développement, le Hameau des Baux, entraînant un effet temporairement dilutif sur la performance.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées pour poursuivre le développement de la SCI Atream Euro Hospitality, en ligne avec sa thèse d'investissement et ses engagements ISR.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

(1) Revenu par chambre.

(2) MKG Consulting - janvier à mars 2025.

(3) Etude Cushman & Wakefield - Hotel investor compass 2025.

*L'équipe de gestion*

Atream

**Atream**  
L'énergie d'entreprendre

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

# Commentaire de gestion

Au 27 mars 2025, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 113,21 € pour les parts C, en progression de +0,15 % sur le premier trimestre 2025.

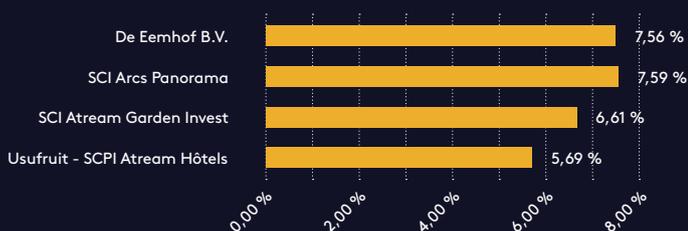
La performance trimestrielle se décompose de la manière suivante :

- +0,45 % provenant du rendement immobilier des actifs;
- +0,07 % lié au rendement en capital des participations (principalement lié à la hausse des valeurs d'expertises de fin d'année),
- -0,37 % correspondant aux frais de gestion et de fonctionnement.

Le marché des sociétés civiles en unité de compte investies en immobilier poursuit sa décroissance au premier trimestre 2025, prolongeant une tendance amorcée depuis la fin du premier semestre 2023. Toutefois, la décollecte nette, limitée à -38,6 M€ ce trimestre, contraste fortement avec la moyenne trimestrielle de 2024 (-233,8 M€), laissant entrevoir les premiers signes d'un possible retournement de tendance.

La SCI Aream Euro Hospitality reste impactée par cette tendance de marché, avec une décollecte nette de -504 K€ au premier trimestre 2025. L'ensemble des demandes de rachat ont toutefois pu être honorées, et la poche de liquidité du fonds demeure au-dessus du seuil réglementaire de 5 %.

## Performance annualisée du rendement immobilier sur la période\*



\*Quote-part du rendement immobilier de la participation sur le T1 2025 ramené à l'ANR de la participation au 31.12.2024.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
SCPI Aream Hôtels	Hôtels (>70 %)	France - Zone Euro
SCI Arcs Panorama Invest	Villages vacances	France
De Eemhof Invest B.V.	Villages vacances	Pays-Bas
SCI Aream Garden Invest	Bureaux avec services	France
SAS LPM Invest	Hôtels	France

## Valeurs liquidatives - PART C

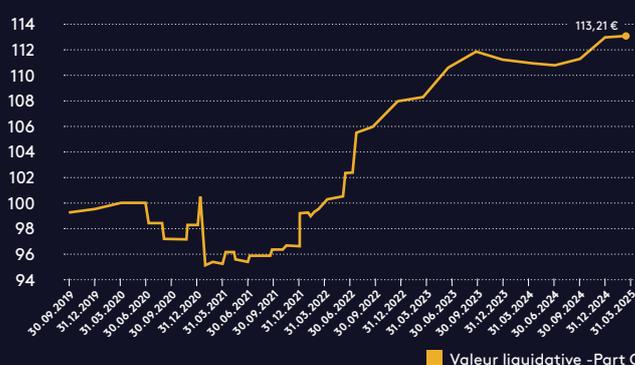
initial 18.02.2019	28.03.2024	27.06.2024	26.09.2024	26.12.2024	27.03.2025
100,00 €	110,97 €	110,59 €	110,94 €	113,04 €	113,21 €

## Performances - PART C

Initial	3 mois	6 mois	1 an	YTD
+13,21 %	+0,15 %	+2,05 %	+2,02 %	+0,15 %

Performances calendaires : +1,26 % en 2020, -1,57 % en 2021, +9,15 % en 2022, +3,52 % en 2023 et +1,26 % en 2024.

## Valeur liquidative - PARTS C



■ Valeur liquidative -Part C

# Chiffres clés

	Parts C
Actif net global de la société	33 781 312 €
Quote-part Parts C	83,08 %
Actif net Parts C	27 233 101 €
Nombre de parts C	240 550 parts
Valeur liquidative	113,21 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	115,47 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	113,21 €
Ratio d'endettement (LTV) <sup>(1)</sup>	29,16 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(2)</sup> immobiliers pour les résidents de France en %	47,02 %
Quote-part IFI des biens et droits <sup>(2)</sup> immobiliers pour les non-résidents en %	16,12 %

(1) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidité sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect étant précisé que lesdites disponibilités ne pourront être utilisées à des seules fins d'accroître l'endettement bancaire direct et ou indirect de la Société. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(2) Quote-parts calculées au 1er janvier 2025.

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

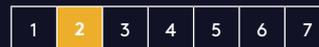
# Caractéristiques

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
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
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 garantie, prise en compte de critères extra-financiers, durabilité, critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts
---------	--

## 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

Le portefeuille de participations de la SCI Aream Euro Hospitality est resté stable au cours du premier trimestre 2025, sans nouvelle acquisition ni cession.

## Données de gestion du portefeuille

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

### Center Parcs De Eemhof

Le chiffre d'affaires hébergement du premier semestre de l'exercice 2024/2025 s'établit à 584 M€, en repli de -2,3 % par rapport au premier semestre 2023/2024. Selon le Groupe, cette baisse s'explique principalement par un décalage du calendrier des jours fériés et des vacances scolaires, affectant le troisième trimestre. Corrigé de cet effet calendaire, le chiffre d'affaires hébergement afficherait une croissance estimée à +0,5 % sur le semestre.

Les performances du Center Parcs De Eemhof sur le premier semestre 2024/2025 sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 165 € par nuitée et par chambre (vs. 153 €)
- **Taux d'occupation** : 65 % (vs. 71 %)
- **RevPar** : 108 € (vs. 108 €)

Le RevPAR du site reste stable par rapport à la même période de l'exercice précédent, l'augmentation du prix moyen ayant compensé le recul du taux d'occupation.

Au 31 mars 2024, en l'absence de changement significatif, la valorisation du Center Parcs De Eemhof retenue par la société de gestion correspond à la valeur d'expertise de l'actif au 31 décembre 2024 et s'élève à 158,7 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,97 %.

**Valeur participation : 9 182 466 €**

**Taux de distribution 2024 : 5,57 %**

**WALB : 14,7 ans**

**Taux d'occupation physique : 100 %**

**Levier : 54 % (maturité décembre 2026)**



Center Parcs De Eemhof  
Zeewolde (Pays-Bas)

### Arcs Panorama Invest

Le taux d'occupation moyen des établissements hôteliers en station de montagne sur l'ensemble des vacances d'hiver 2025 s'est établi à 83 %, un niveau stable par rapport à 2024.

La fréquentation internationale des Alpes a légèrement progressé avec une hausse globale de +0,3 % du nombre de nuitées étrangères. Les clientèles canadiennes (+21,3 %) et américaines (+10,6 %) ont particulièrement contribué à cette dynamique. L'affluence d'une clientèle premium française et étrangère a permis aux stations haut de gamme de maintenir de bons niveaux de fréquentation.

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 31.12.2024 suivent la tendance positive de l'année 2023 :

- **Prix moyen** : 295 € par nuitée et par chambre (vs. 273 €)
- **Taux d'occupation** : 80,7 % (vs. 77,2 %)
- **RevPar** : 244 € (vs. 224 €)

Au 31 mars 2024, en l'absence de changement significatif, la valorisation du Club Med des Arcs retenue par la société de gestion correspond à la valeur d'expertise de l'actif au 31 décembre 2024 et s'élève à 122,4 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,00 %.

**Valeur participation : 3 605 348 €**

**Taux de distribution 2024 : 6,2 %**

**WALB : 5,7 ans**

**Taux d'occupation physique : 100 %**

**Levier : 43 % (maturité novembre 2031)**



Club Med des Arcs Panorama  
Bourg-Saint-Maurice (France)

# Données de gestion du portefeuille (suite)

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

## SCI Atream Garden Invest

Le marché de l'investissement lyonnais a connu 19 transactions pour un volume de 126 M € sur le premier trimestre 2025. Sur ce volume investi, la part du bureau est en baisse significative avec 38 % contre 75 % au T1 2024.

Sur ce premier trimestre de l'année, aucune transaction n'a dépassé le seuil des 40 M€. Néanmoins, le taux de rendement prime bureaux à Lyon connaît une légère compression et s'établit à 5,50 %.

Avec 44 664 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés, le volume enregistre un recul de 22 % sur un an et reste inférieur de 23 % à la moyenne décennale. Ce ralentissement reflète une attitude attentiste des entreprises, dans un contexte d'incertitude économique alimenté par les répercussions des tensions commerciales internationales. Néanmoins, le taux de vacance s'établit à 6,6 % à la fin du premier trimestre 2025 (contre 7,5 % fin 2024).

Dans ce contexte, la valeur d'expertise d'Urban Garden se maintient au 31 mars 2025 à 120,4 M€ HD. Le taux de rendement acte en main sur le NOI (Loyer-BAC) s'établit à 5,12 %.

**Valeur participation : 1 267 534 €**

**Taux de distribution 2024 : NA**

**WALB : 4,7 ans**

**Taux d'occupation physique : 93 %**

**Taux d'occupation financier : 93 %**

**Levier : 60 % (maturité mars 2029)**



**Urban Garden**  
Lyon (France)

## Usufruit temporaire de parts de la SCPI Atream Hôtels

Pour rappel, la SCPI Atream Euro Hospitality a fortement réduit son exposition à la SCPI Atream Hôtels en 2024, principalement afin de répondre aux demandes de rachats significatives de l'exercice et de financer les travaux d'extension du Hameau des Baux.

Depuis fin 2024, la SCI ne détient plus que l'usufruit temporaire de 3.145 parts démembrées de la SCPI Atream Hôtels.

## LPM Invest

Les travaux d'extension de l'hôtel, démarrés en novembre 2024, avancent sans retard. À ce stade, leur achèvement pourrait même intervenir en avance par rapport au calendrier prévisionnel.

Pour rappel, cette seconde phase de travaux vise la création de six chambres supplémentaires ainsi qu'un couloir de nage, en vue de l'ouverture de la saison 2025. Une dernière phase démarrera à l'issue de la saison 2025, avec pour objectif la réalisation de sept chambres additionnelles et l'aménagement d'un auvent dédié à un espace bien-être, dont l'ouverture est prévue pour le début de la saison 2026.

À fin avril, le chiffre d'affaires réalisé dépasse les prévisions du budget 2025 à la même date. Cette surperformance est portée par un excellent mois d'avril en hébergement, notamment grâce à des conditions météorologiques particulièrement favorables. La restauration enregistre également de très bonnes performances, avec un chiffre d'affaires cumulé de 110 K€, nettement supérieur aux 62 K€ prévus au business plan.

**Valeur participation : 14 355 467 €**

**Performance globale 2024 : +4,07 %**

**Levier : 8 % (maturité juin 2033)**



**Hameau des Baux**  
Paradou (France)

**Valeur participation : 691 021 €**

**Taux de distribution brute T1 2025 : 4,75 %**

**Taux de distribution brute 2024 : 5,05 %**

**WALB : 12,7 ans**

**Taux d'occupation physique : 100 %**

**Levier : 25 %**

# Description du portefeuille au 31 mars 2025

## PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations*
<b>Poche Immobilière</b>		<b>92,15 %</b>
<b>Sous-poche Fonds Aream</b>		<b>92,15 %</b>
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	45,16 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	29,22 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	11,49 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	3,99 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	2,29 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>7,85 %</b>
Liquidités		5,07 %
Autres actifs		2,78 %
<b>TOTAL</b>		<b>100,00 %</b>

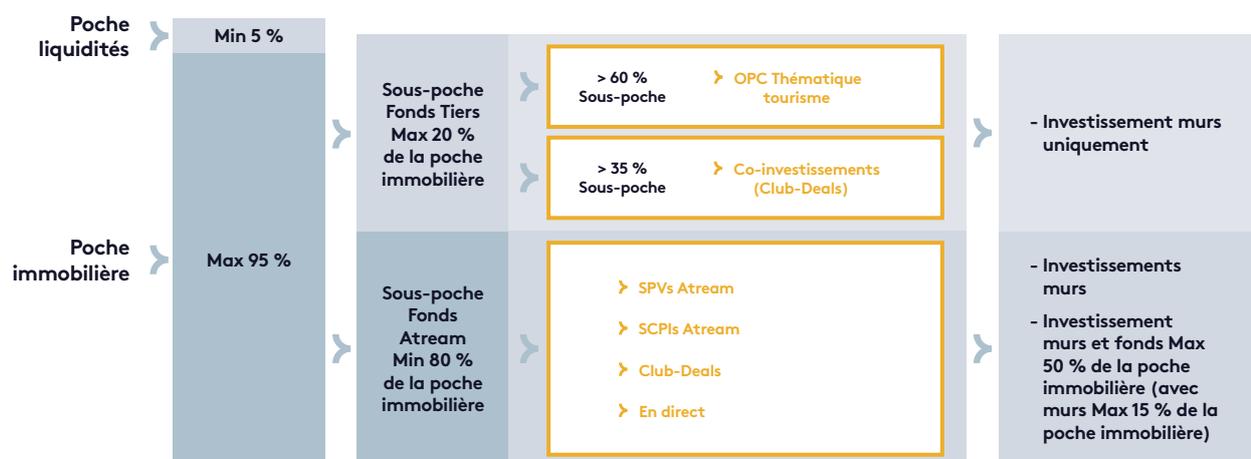
\*En pourcentage de l'actif brut.

## RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille composé :

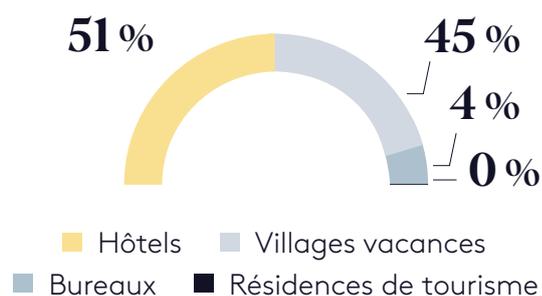
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

Les investissements réalisés par la SCI Aream Euro Hospitality devront respecter l'allocation suivante :

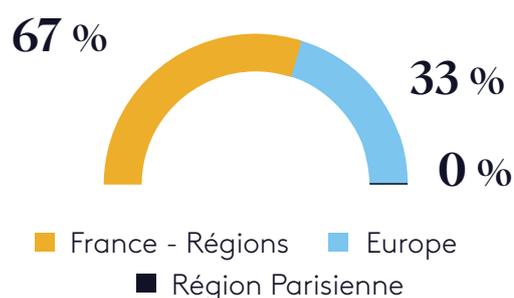


# Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

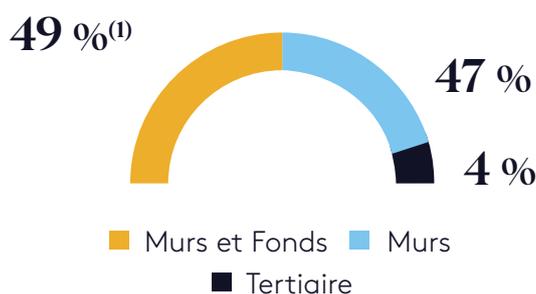
## Sectorielle



## Géographique

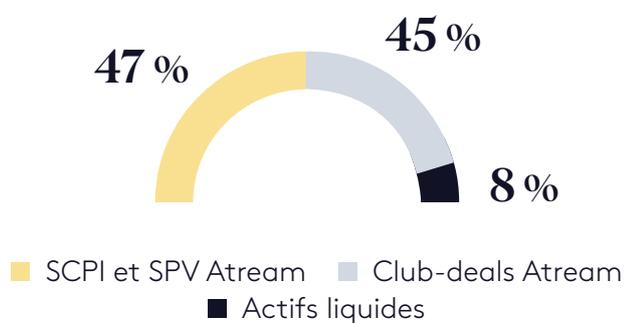


## Typologie

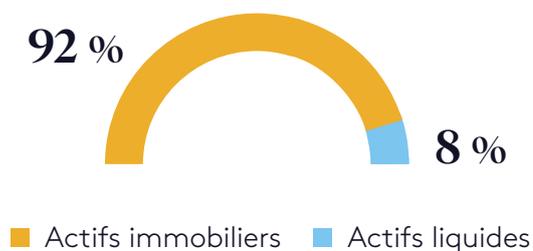


# Répartition de l'actif brut

## Par type



## Par poche



## FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2024	2025
Actif net moyen sur la période pour les parts C	28 603 285 €	27 453 741 €
Frais de fonctionnement directs et indirects <sup>(2)</sup>	2,41 %	0,62 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) <sup>(2)</sup>	1,78 %	0,45 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects <sup>(2)</sup>	0,00 %	0,00 %
Frais de constitution <sup>(2)</sup>	0,00 %	0,00 %

(1) La typologie « murs et fonds » se décompose elle-même en 37 % murs et 12 % fonds de commerce de l'actif immobilier.

(2) 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 2025

## 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		26/12/2024 publiée	27/03/2025 publiée
Immobilisations		23 611 712 €	23 539 089 €
(+) Écart de réévaluation		809 440 €	793 461 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>25 037 804 €</b>	<b>24 332 550 €</b>
Créances d'exploitation		793 736 €	734 141 €
Disponibilités		1 566 874 €	1 339 872 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>2 360 610 €</b>	<b>2 074 013 €</b>
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-113 665 €	-107 349 €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>-113 665 €</b>	<b>-107 349 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	-41 162 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	1 026 101 €	975 049 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b>	<b>27 694 198 €</b>	<b>27 233 101 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Parts C)</b>		<b>113,04 €</b>	<b>113,21 €</b>

## Les informations générales

Société de Gestion	Astream
Expert Externe	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	SGSS
Valorisateur	Denjean & Associés
Commissaire aux Comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	848 420 774 R.C.S. Paris
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Autorité des Marchés Financiers	17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement. Document destiné aux investisseurs de la SCI Astream Euro Hospitality à des fins d'informations. Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC, et statuts de la SCI Astream Euro Hospitality disponibles auprès d'Astream.	
LEI : 969500R5FPGR5FA6FM21	

### CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCI peut investir dans des véhicules gérés par Astream. Astream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Astream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



**Astream**

L'énergie d'entreprendre

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  
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
[SCPI@atream.com](mailto:SCPI@atream.com)

**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)