



Atream Euro Hospitality

Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 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,

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Atream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Atream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Atream, en collaboration avec le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance de la SCPI Atream Hôtels, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Atream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Atream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Atream

Atream

L'énergie d'entreprendre

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



(1) Revenu par chambre

(2) BNP Paribas RE – marché hôtelier T2 2025

Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité du premier trimestre, les performances du secteur hôtelier européen continuant de croître : illustré par la hausse du RevPAR⁽¹⁾ sur un an en Europe de +2,5 % à fin mai 2025. La dynamique de stabilisation après trois années de progression record se confirme à la fin du premier semestre 2025.

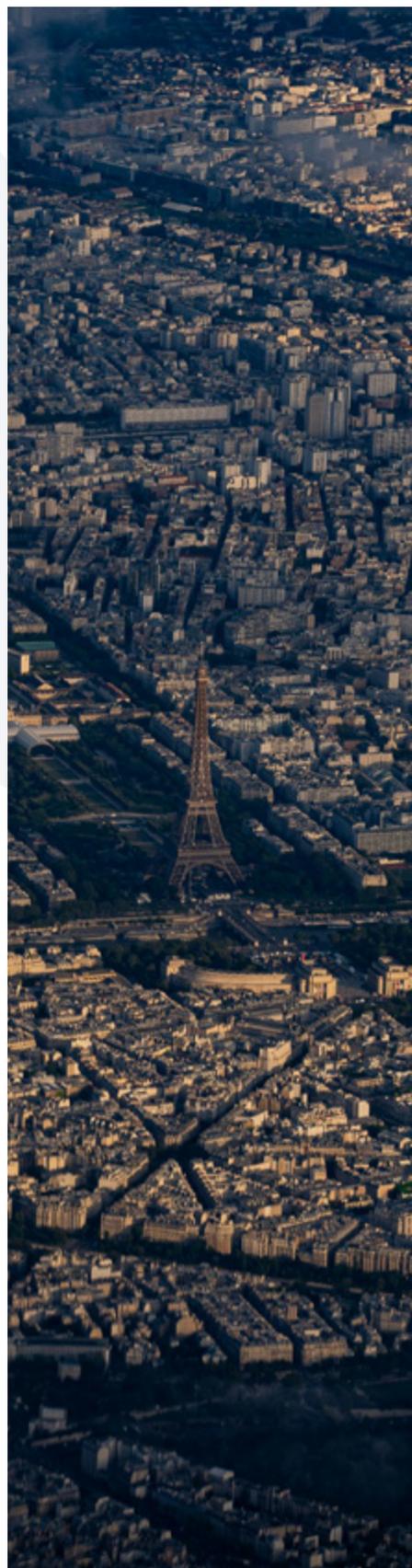
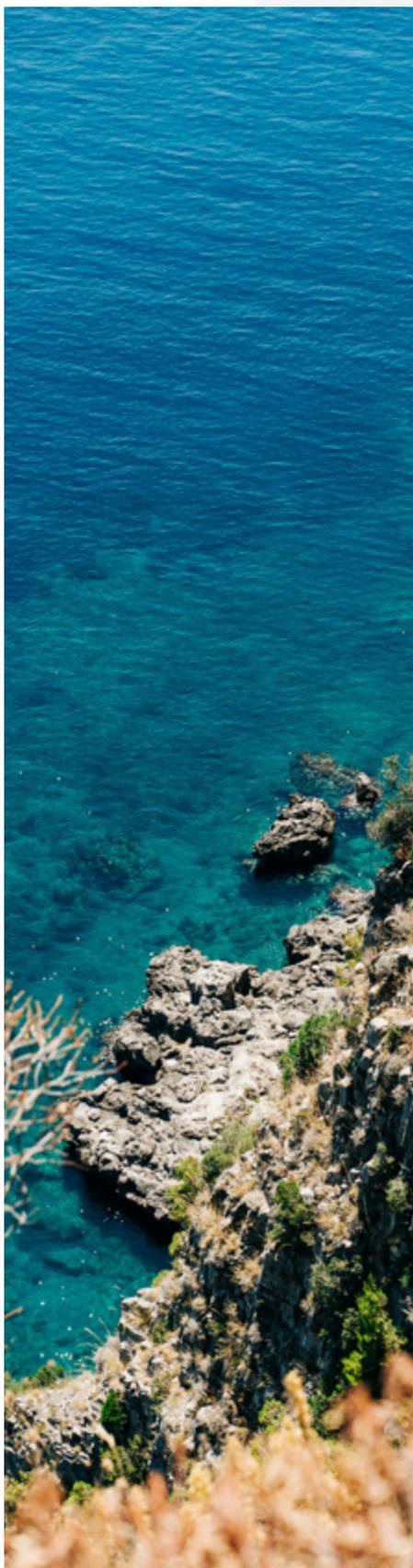
En France, principale exposition géographique de la SCI, les indicateurs de l'hôtellerie sont prometteurs. On observe notamment une progression du RevPAR⁽¹⁾ de +4,8 %⁽²⁾ sur un an à fin juin 2025 : principalement tiré par une progression de +3,9 %⁽²⁾ du prix moyen et une hausse de +0,6⁽²⁾ pt en moyenne sur les taux d'occupation. Toutefois, les segments super-éco et économique ne profitent pas de cette dynamique tractée par le moyen et haut de gamme.

Malgré ce contexte favorable, au 30 juin 2025, la valeur liquidative de la part D s'établit à 113,05 €, enregistrant un repli de -0,12 % sur la période. Cette baisse contenue s'explique principalement par un impact en capital lié à une valeur d'expertise du Hameau des Baux qui n'a pas reflété, à date, les montants de capex investis. Le fonds de commerce est toujours en cours de développement sur cet actif.

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.

L'équipe de gestion
Atream

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



Commentaire de gestion

Au 26 juin 2025, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 113,05 € pour les parts D, enregistrant un recul de -0,12 % sur le deuxième trimestre 2025.

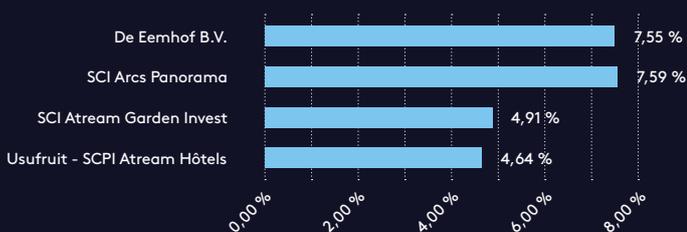
La performance trimestrielle se décompose ainsi :

- +0,80 % provenant du rendement immobilier des actifs,
- -0,54 % lié au rendement en capital des participations, principalement affecté par un impact en capital lié à une valeur d'expertise du Hameau des Baux qui n'a pas reflété, à date, les montants de capex investis (voir page 7),
- -0,43 % correspondant aux frais de gestion et de fonctionnement sur la période.

La SCI Aream Euro Hospitality reste impactée par la tendance générale de décollecte observée sur le marché des SC en UC, avec une décollecte de -334 K€ sur la période.

L'ensemble des rachats a pu être honoré tout en préservant la poche de liquidité minimale de 5 %, grâce notamment à l'arbitrage de 1 841 parts sociales de la SCPI Aream Hôtels réalisé au cours de la période. Néanmoins, cette contrainte d'arbitrage, induite par la décollecte, exerce un effet dilutif sur la performance du fonds.

Performance annualisée du rendement immobilier sur la période*



*Quote-part du rendement immobilier de la participation sur le T2 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
SCPI Aream Garden Invest	Bureaux avec services	France
SAS LPM Invest	Hôtels	France

Valeurs liquidatives - PART D

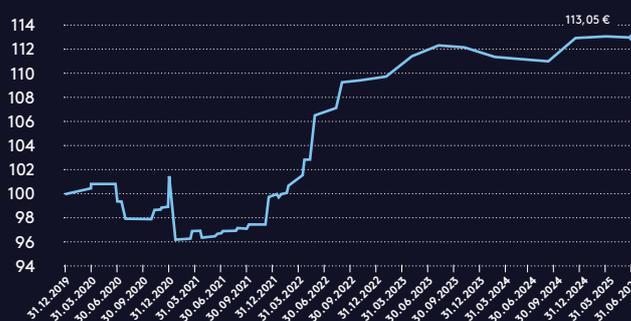
initial	27.06.2024	26.09.2024	26.12.2024	27.03.2024	26.06.2025
100,00 €	111,16 €	110,91 €	113,01 €	113,18 €	113,05 €

Performances dividendes distribués inclus - PART D

Initial	3 mois	6 mois	1 an	YTD
+13,05 %	-0,12 %	+0,03 %	+1,70 %	+0,03 %

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 D



■ Valeur liquidative - Part D

Chiffres clés

	Parts D
Actif net global de la société	32 407 779 €
Quote-part Parts D	17,10 %
Actif net Parts D	5 541 562 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	113,05 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	115,31 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	113,05 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	28,47 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobilier pour les résidents de France en %	47,02 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	16,12 %

(1) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'expertise 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 1^{er} janvier 2025.

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

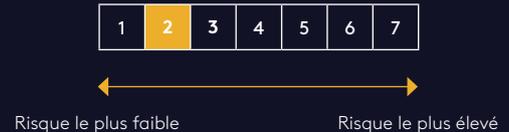
Caractéristiques

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 D « Distribution »	FR0013403607
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.



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

Au T2 2025, le fonds a cédé l'usufruit temporaire de 1 841 parts sociales de la SCPI Aream Hôtels (sur 3 145 parts détenues), pour un prix net vendeur de 400 040,54 €.

La valorisation de la cession a été déterminée en fonction de la durée résiduelle de l'usufruit et de la grille de démembrement en vigueur de la SCPI Aream Hôtels.

Cet arbitrage s'inscrit dans une gestion active de la trésorerie, permettant de maintenir le niveau de liquidité du fonds au-dessus du seuil réglementaire de 5 %.

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

Sur le second trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (491,6 M€) est en hausse de +10,1 %, notamment grâce à une augmentation du chiffre d'affaires Tourisme (+12,2 % à 472,6 M€).

Le Center Parcs De Eemhof affiche une croissance du chiffre d'affaires sur l'exercice 2024/2025 (+3,8 % YTD), portée par une augmentation de +5,6 % du prix moyen qui permet de compenser la baisse du taux d'occupation (-1,4 pt). Les ventes sur site progressent grâce à l'augmentation des visiteurs et à l'internalisation d'activités. En revanche, le recul de la rentabilité se confirme sur 9 mois (baisse de l'EBITDAR de -3,4 %). Cette érosion étant liée à la hausse des coûts du personnel et des coûts de l'énergie.

Les performances du Center Parcs De Eemhof sur l'exercice 2024/2025 sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 170 € par nuitée et par chambre (vs. 161 €)
- **Taux d'occupation** : 70 % (vs. 71,4 %)
- **RevPar** : 119 € (vs. 115 €)

Au 30 juin 2025, la valeur d'expertise du Center Parcs De Eemhof s'établit à 160,1 M€ HD, en hausse de +0,91 % sur la période. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,91 %.

Valeur participation : 9 597 542 €

Taux de distribution 2024 : 5,57 %

WALB : 14,5 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 53 % (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.

Concernant la saison hivernale du groupe Club Med, les 21 villages situés en montagne ont enregistré des records de volume d'affaire (+20 % par rapport à l'année 2023) et de clientèle avec un nombre de visiteurs en augmentation de +10 % comparé à 2023.

Ainsi, sur cette même période, ce positionnement permet d'atteindre, en moyenne sur les villages montagne situés en Europe (France, Italie, Suisse), un prix moyen de 309 € (+8 % comparé à l'année 2023).

Les performances du Club Med des Arcs Panorama sur le S1 2025 sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 349 € par nuitée et par chambre (vs. 340 €)
- **Taux d'occupation** : 93 % (vs. 85 %)
- **RevPar** : 328 € (vs. 293 €)

Au 30 juin 2025, la valeur d'expertise du Club Med des Arcs Panorama s'établit à 123 M€ HD, en hausse de +0,49 % sur la période. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,00 %.

Valeur participation : 3 747 216 €

Taux de distribution 2024 : 6,2 %

WALB : 5,5 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 Aream Garden Invest

Au S1 2025, 100 488 m² de bureaux ont été commercialisés sur le marché locatif de Lyon, en recul de -14 % sur un an et inférieur de -23 % à la moyenne décennale. La structure du marché demeure inchangée, avec une demande toujours concentrée sur les surfaces inférieures à 500 m² (77 % des signatures).

Sur le marché lyonnais, 80 M€ ont été investis en immobilier de bureaux au S1 2025, soit une baisse de 50 % par rapport au S1 2024.

Dans ce contexte, les locaux actuellement vacants (7 % de la surface totale) n'ont pas trouvé preneur. Une étude de division des plateaux est en cours afin de proposer des surfaces d'environ 500 m², mieux adaptées à la demande.

Dans ce contexte, et en l'absence d'évènement significatif au cours de la période, la société de gestion maintient la valorisation de l'actif à 120,4 M€ HD au 30 juin 2025. Le taux de rendement acte en main, calculé sur le NOI (loyer - BAC), ressort à 5,2 %.

Valeur participation : 1 281 857 €

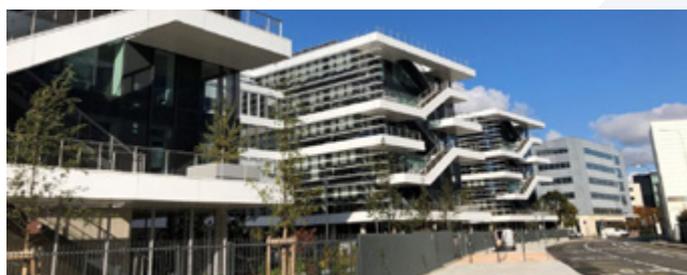
Taux de distribution 2024 : NA

WALB : 4,5 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 Aream Hôtels

Pour rappel, depuis 2024, la SCI Aream Euro Hospitality a significativement réduit son exposition à la SCPI Aream Hôtels. Ces arbitrages progressifs ont permis de dégager les liquidités nécessaires pour faire face aux demandes de rachats.

Au 30 juin 2025, après la cession d'une partie de son usufruit, la SCI ne détient plus que l'usufruit temporaire de 1.304 parts démembrées de la SCPI Aream Hôtels.

LPM Invest

La seconde phase de travaux d'extension de l'hôtel a été réceptionnée fin juin 2025, permettant ainsi d'obtenir six chambres supplémentaires ainsi qu'un couloir de nage pour la haute saison.

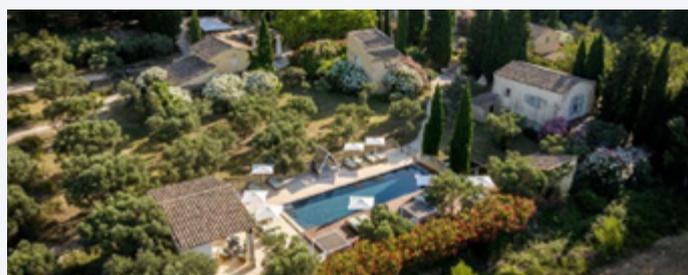
Une dernière phase démarrera à l'issue de la saison 2025, avec pour objectif la réalisation de sept chambres additionnelles et l'aménagement d'un auvent dédié à un espace bien-être, dont l'ouverture est prévue pour le début de la saison 2026.

Au 30 juin 2025, la valeur d'expertise du Hameau des Baux s'élève à 14,9 M€ HD, en progression de +1,8 M€ sur l'année grâce aux travaux réalisés. Cependant, cette hausse doit être rapprochée des 2,1 M€ de CAPEX investis, ce qui a réduit la plus-value latente sur l'actif et pèse sur la performance de la SCI sur le T2 2025. Ce différentiel s'explique principalement par les honoraires d'étude qui ne se reflètent pas dans la valeur de l'actif.

Valeur participation : 14 028 339 €

Performance globale 2024 : +4,07 %

Levier : 7 % (maturité juin 2033)



Hameau des Baux
Paradou (France)

Valeur participation : 298 803 €

Taux de distribution brute S1 2025 : 4,90 %

Taux de distribution brute 2024 : 5,05 %

WALB : 12,5 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 25 %

Description du portefeuille au 30 juin 2025

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations*
Poche Immobilière		91,77 %
Sous-poche Fonds Aream		91,77 %
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	44,46 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	30,42 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	11,88 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	4,06 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	0,95 %
Liquidités et autres actifs		8,23 %
Liquidités		5,17 %
Autres actifs		3,06 %
TOTAL		100,00 %

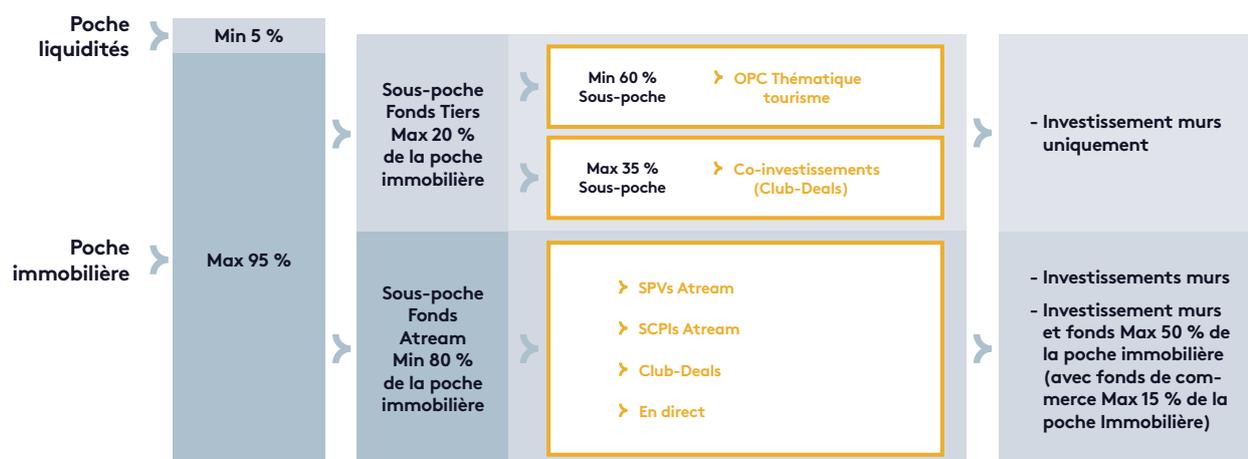
*En pourcentage de l'actif brut.

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 :

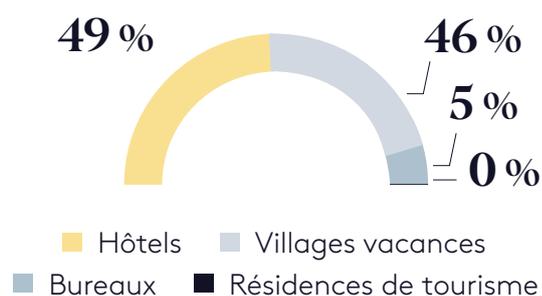
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

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

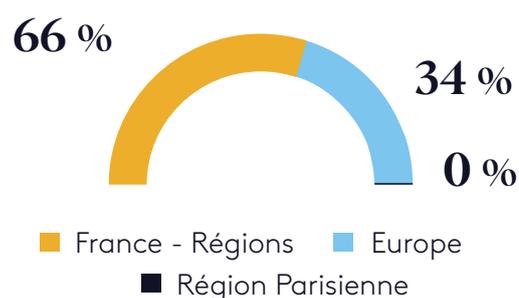


Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

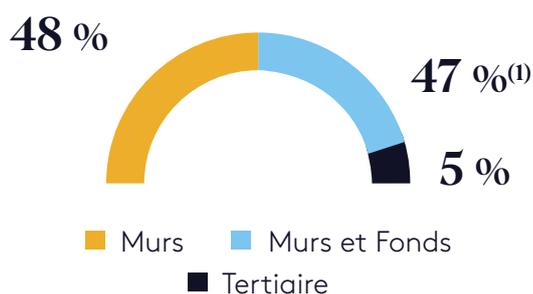
Sectorielle



Géographique

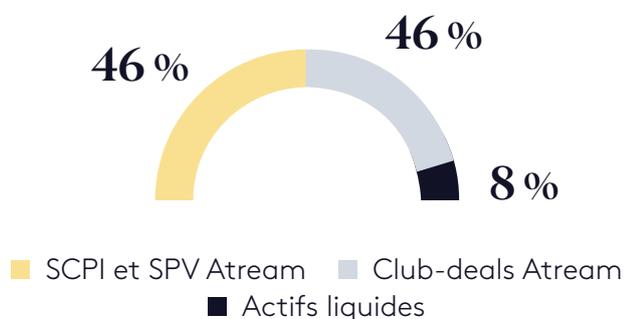


Typologie

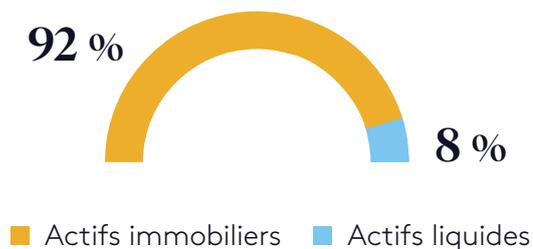


Répartition de l'actif brut

Par type



Par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2024	2025
Actif net moyen sur la période pour les parts D	5 460 343 €	5 547 657 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽²⁾	2,41 %	1,26 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽²⁾	1,78 %	0,91 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽²⁾	0,00 %	0,00 %
Frais de constitution ⁽²⁾	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 30 juin 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		27/03/2025 publiée	26/06/2025 publiée
Immobilisations		4 795 628 €	4 855 380 €
(+) Écart de réévaluation		161 652 €	95 563 €
= Actif immobilisé	AI	4 957 280 €	4 950 942 €
Créances d'exploitation		149 567 €	165 220 €
Disponibilités		272 973 €	278 858 €
= Actif circulant	AC	422 539 €	422 539 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-21 870 €	-27 356 €
= Dettes	D	-21 870 €	-27 356 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-8 386 €	-16 945 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	198 647 €	190 842 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	5 548 210 €	5 541 562 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		113,18 €	113,05 €

Les informations générales

Société de Gestion	Atream
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 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	

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCI peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Atream 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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org