

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

### SCI ATREAM EURO HOSPITALITY

#### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

#### Produit

- Produit : ATREAM EURO HOSPITALITY
  - Parts C "Atream Euro Hospitality Capitalisation" (ISIN: FR0013403599)
  - Parts D "Atream Euro Hospitality Distribution" (ISIN: FR0013403607)
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011.
- Site internet : [www.atream.com](http://www.atream.com)
- Appeler le +33 (0)1 43 59 75 75 pour de plus amples informations
- Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : Autorité des marchés financiers
- Date de production du document d'informations clés : 03 juillet 2025 (date de publication - comptes 2024)

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

#### En quoi consiste ce produit ?

Type : ATREAM EURO HOSPITALITY est une société civile immobilière à capital variable, autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Le Produit ne sera pas soumis à un agrément auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Durée : la durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (18/02/2019) sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Objectifs : ATREAM EURO HOSPITALITY, support de placement immobilier, a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille composé majoritairement d'actifs immobiliers répondant aux conditions listées ci-dessous et, à titre minoritaire, de fonds de commerce attachés à certains de ces actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers pourront être :

- à usage d'hébergement touristique et hors tourisme diversifiés : Murs d'hôtels, Centres de vacances (inclus ou non infrastructures récréatives, restaurants), Hôtellerie de plein air (Camping et PRL), Résidences gérées (étudiantes, seniors non médicalisées, résidences en coliving, crèches) et dans une logique de diversification de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux de longue durée et dans lequel une offre d'hospitalité innovante est développée,
- de type "Core" et "Core +" détenus directement, en co-investissements ou indirectement par la Société, localisés en France et dans la Zone Euro.

Le Produit a vocation à être exposé à maximum 95% de son actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement, au travers d'actifs immobiliers, de droits réels immobiliers ou de fonds d'investissement, de structures ou véhicules à vocation immobilière.

Une poche de liquidité sera également constituée à hauteur de 5% minimum de l'actif du Produit.

La Société vise un objectif de performance annuelle cible brute - soit le taux de croissance annuelle moyen de la Valeur Liquidative de la Société - (avant frais de gestion directs et indirects au niveau de la Société et hors frais applicables sur les contrats visés à l'Article 4.5 en représentation desquels les Investisseurs Autorisés souscrivent dans la Société) supérieure à quatre (4) % par an.

Il est toutefois précisé que l'objectif de performance susvisé ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques visés à l'Article 4.4 du Document d'Information des Investisseurs.

Le Produit est autorisé à recourir à l'endettement bancaire direct ou indirect, soit aux fins de réaliser son objectif de gestion soit à des fins de liquidité, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,67. A titre d'exception, les opérations en murs et fonds verront leur ratio d'endettement direct ou indirect limité à 10%.

Nom du dépositaire : Société Générale Securities Services

Investisseurs de détail visés : tous investisseurs ayant souscrit un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation proposant le Produit en unité de compte, agissant dans le cadre d'une diversification de leurs placements sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée par l'initiateur (8 ans minimum à compter de la date de souscription).

Le Produit est considéré comme un placement peu liquide. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

La documentation légale relative au produit (document d'information des investisseurs, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) est disponible gratuitement et en français sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) ou sur simple demande auprès d'ATREAM. Pour toute autre information pratique dont la valeur liquidative des parts, l'investisseur est invité à s'adresser à Atream.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

← .....  
Risque le plus faible

.....→  
Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. 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. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque faible. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau faible.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivant (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risques) à savoir : risques de marché (absence de rendement, perte de valeur d'un bien), de liquidité (délai de revente des immeubles), de contrepartie (loyers impayés), effet de levier (augmentation de la capacité d'investissement et donc du risque de perte).

## Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Afin d'établir ces scénarios, nous utilisons la série de valeurs liquidatives de la SCI Aream Euro Hospitality depuis 2019.

Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Scénarios                 | Investissement 10 000 euros sur :                        | 1 an    | 8 ans<br>(Durée de<br>détention<br>recommandée) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|
| Scénario de<br>tension    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts   | 8 720   | 6 880                                           |
|                           | Rendement annuel moyen                                   | -12,80% | -4,57%                                          |
| Scénario<br>défavorable   | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 320   | 9 880                                           |
|                           | Rendement annuel moyen                                   | -6,80%  | -0,15%                                          |
| Scénario<br>intermédiaire | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 10 420  | 14 950                                          |
|                           | Rendement annuel moyen                                   | 4,20%   | 5,16%                                           |
| Scénario<br>favorable     | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 11 890  | 17 520                                          |
|                           | Rendement annuel moyen                                   | 18,90%  | 7,26%                                           |

## Que se passe-t-il si Aream n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte d'Aream. En cas de défaillance d'Aream, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (évolution de Valeur Liquidative de 0%)
- que pour les autres périodes de détention le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000€ sont investis

| Investissement de 10 000 euros  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 8 ans |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Coûts totaux                    | 559                          | 5 389                         |
| Incidence des coûts annuels (*) | 5,59%                        | 4,12%                         |

\*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen annuel par an soit de 9,28 % avant déduction des coûts et de 5,16 % après déduction des coûts

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

| Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an si vous sortez après la période de détention recommandée de 8 ans |                                                                   |       |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coûts non récurrents (TTC)                                                                                              | Coûts d'entrée                                                    | 200 € | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (2% commission de souscription). Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.                                                                                   |
|                                                                                                                         | Coûts de sortie                                                   | 0     | Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                         | Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 236 € | 2,41% de la valeur nette de votre investissement par an. Il s'agit de l'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                     |
| Coûts récurrents (TTC)                                                                                                  | Coûts de transaction de portefeuille                              | 123 € | 1,25% de la valeur nette de votre investissement. Il s'agit de l'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. |
| Coûts accessoires (TTC)                                                                                                 | Commissions liées aux résultats                                   | 0     | Aucune commission n'est facturée sur le produit.                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                         | Commissions d'intéressement                                       | 0     | Aucune commission n'est facturée sur le produit.                                                                                                                                                                                                           |

Si vous avez investi par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Les désinvestissements avant l'échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis par l'Initiateur du Produit. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans notamment au regard du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...) et des frais et droits acquittés par le Produit à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

Le rachat a lieu à cours inconnu. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque que le prix de rachat de vos parts soit inférieur au prix de souscription est plus important. Il n'existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant l'échéance ou toute autre date précisée, autre que la période de détention recommandée.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à ATREAM par courrier au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 - Paris, à l'adresse électronique suivante : [reclamation@atream.com](mailto:reclamation@atream.com) ou auprès de votre interlocuteur habituel au sein d'ATREAM.

#### Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (document d'information des investisseurs, statuts, dossier de souscription, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) ou sur simple demande auprès d'ATREAM.

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.

L'information aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est communiquée aux porteurs de parts du Produit par courrier électronique sur option et mise à disposition sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com).

Vous pouvez télécharger les performances passées du produit au lien suivant : [www.atream.com](http://www.atream.com).

La SCI Atream Euro Hospitality promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR » Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page du produit dans « Documentation » à l'adresse [www.atream.com](http://www.atream.com)

Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Information Clés de lister exhaustivement.