



Atream Euro Hospitality
Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 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 troisième trimestre 2025 confirme la résilience du secteur hôtelier européen, dans un environnement économique et géopolitique qui reste néanmoins attentif. Le RevPAR⁽¹⁾ moyen s'établit ainsi à 89,8 € HT à fin août soit +0,1 %⁽²⁾ comparé à la clôture de l'été précédent.

Une phase de normalisation s'installe depuis la fin 2024 illustrée par une inversion de tendances : diminution des prix moyens et augmentation de la fréquentation. Celle-ci s'explique par le ralentissement de l'inflation et l'attentisme croissant des clients à leur pouvoir d'achat.

Concernant le marché de l'épargne immobilière, le troisième trimestre confirme les signes de normalisation déjà perceptibles au premier semestre : la collecte des SCPI poursuit sa progression, tandis que les flux de rachats des sociétés civiles et des OPCI grand public s'orientent progressivement vers un point d'équilibre.

Dans ce contexte, au 30 septembre 2025, la collecte nette de la SCI Atream Euro Hospitality s'établit -657 K€ (soit près de -1,5 M€ depuis le début de l'année). La valeur liquidative de la part D s'établit à 113,23 €, enregistrant une légère progression de +0,16 % sur le trimestre.

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.



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

(1) Revenu par chambre

(2) MKG Consulting - janvier à août 2025

Atream
L'énergie d'entreprendre

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 30 septembre 2025, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 113,23 € par part D, enregistrant une hausse de +0,16 % sur le troisième trimestre 2025.

La performance trimestrielle se décompose ainsi :

- +0,65 % au titre du rendement immobilier des actifs ;
- -0,09 % au titre du rendement en capital des participations ;
- -0,40 % au titre des frais de gestion et de fonctionnement sur la période.

La SCI Aream Euro Hospitality demeure exposée à la tendance générale de décollecte observée sur le marché des SCI en unités de compte, avec une décollecte nette de -657 K€ sur la période.

Au cours de la période, la SCI Aream Euro Hospitality a arbitré l'usufruit temporaire des 1 304 parts sociales restantes de la SCPI Aream Hôtels. Cet arbitrage s'inscrit dans la gestion active de la trésorerie du fonds par les équipes de gestion, permettant d'honorer l'ensemble des rachats et de respecter le ratio de liquidité minimal de 5 %.

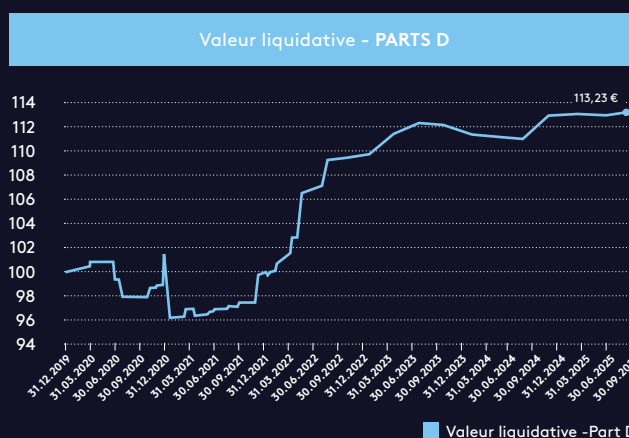
Cette contrainte, induite par la pression de décollecte, exerce toutefois un effet dilutif sur la performance globale du fonds.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
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 D					
initial 18.02.2019	26.09.2024	26.12.2024	27.03.2025	26.06.2025	25.09.2025
100,00 €	110,91 €	113,01 €	113,18 €	113,05 €	113,23 €

Performances - PART D					
Initial	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	YTD
+14,26 %	+0,16 %	+0,04 %	+2,09 %	+6,88 %	+0,19 %

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



CHIFFRES CLÉS

Parts D	
Actif net global de la société	31 800 612 €
Quote-part Parts D	17,45 %
Actif net Parts D	5 550 334 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	113,23 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	115,49 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	113,23 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	28,17 %
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

ÉCHELLE DE RISQUES

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 cours du troisième trimestre 2025, la SCI Aream Euro Hospitality a cédé l'intégralité de ses parts en usufruit temporaire (1 304 parts sociales) détenues dans la SCPI Aream Hôtels, pour un prix net vendeur de 298 398,96 €. 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.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une gestion active de la trésorerie du fonds, permettant de maintenir le niveau de liquidité 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

En 2025, le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs confirme sa dynamique de croissance, avec un chiffre d'affaires en hausse de +1,7 % et un EBITDA en progression de près de +3,9 % par rapport à l'exercice précédent.

Le Center Parcs De Eemhof enregistre une croissance de son chiffre d'affaires sur l'exercice 2024/2025 (+3,2 % YTD), portée par une hausse du prix moyen de +4,6 %, laquelle compense partiellement le repli du taux d'occupation (-1,6 pt). La rentabilité de l'actif s'érode toutefois sur la période, avec un EBITDAR en recul de -2,2 %, sous l'effet de la hausse des coûts de personnel et d'énergie.

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

- **Prix moyen** : 182 € par nuitée et par chambre (vs. 174 € en 2023/2024)
- **Taux d'occupation** : 73,3 % (vs. 74,5 % en 2023/2024)
- **RevPAR** : 133 € (vs. 130 € en 2023/2024)

Au 30 septembre 2025, en l'absence d'événements significatifs, la société de gestion maintient la valorisation du Center Parcs De Eemhof qui s'établit à 160,1 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,91 %. La prochaine expertise sera réalisée au 31 décembre 2025.

Valeur participation : 9 550 657 €

Taux de distribution 2024 : 5,6 %

WALB : 14,3 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 53 % (maturité décembre 2026)



Center Parcs De Eemhof
Zeewolde (Pays-Bas)

Arcs Panorama Invest

Selon l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne (ANMSM), le taux d'occupation des hébergements touristiques en montagne durant la saison estivale 2025 a atteint 65,5 %, en hausse de +5,5 points par rapport à la saison précédente.

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au premier semestre 2025 s'inscrivent dans la continuité de la dynamique positive observée en 2024. Le prix moyen poursuit sa progression et s'établit à 349 € par nuitée et par chambre (vs. 344 € au S1 2024), tandis que le taux d'occupation progresse de +9,0 points pour atteindre 93,3 % (vs. 84,8 % au S1 2024).

Les indicateurs opérationnels du Club Med des Arcs sur le S1 2025 sont les suivants :

- **Prix moyen** : 349 € par nuitée et par chambre ((vs. 340 € au S1 2024)
- **Taux d'occupation** : 93 % (vs. 85 % au S1 2024)
- **RevPAR** : 328 € (vs. 293 € au S1 2024)

Au 30 septembre 2025, en l'absence d'événements significatifs, la société de gestion maintient la valorisation du Club Med des Arcs qui s'établit à 123 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,00 %. La prochaine expertise sera réalisée au 31 décembre 2025.

Valeur participation : 3 443 318 €

Taux de distribution 2024 : 6,2 %

WALB : 5,3 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 42 % (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

À fin septembre 2025, le marché tertiaire lyonnais confirme la tendance baissière amorcée en début d'année. Sur les neuf premiers mois, 134 770 m² ont été placés pour 325 transactions, traduisant un repli de 17 % en volume et de 14 % en nombre d'opérations par rapport à la même période en 2024.

Les volumes d'investissement sont en nette baisse sur l'année 2025, de près de -50 % sur le troisième trimestre.

Le taux d'occupation de l'actif s'établit à 93 %. Les 2 091 m² de surfaces vacantes font l'objet d'un mandat de commercialisation en tri-exclusivité confié à JLL, CBRE et BNP Real Estate. Plusieurs marques d'intérêt ont été enregistrées au cours de l'année 2025 :

- **ENI** : LOI sur 1 000 m² qui ne s'est pas concrétisée du fait qu'ils ont renégocié les conditions de location de leur bail en définitive.
- **Tessi** : LOI transmise le 10 juin pour 500 m² au R+2. Leur décision de concrétiser ce projet est prévue pour la fin d'année.

Au 30 septembre 2025, la valeur d'expertise d'Urban Garden s'établit à 120,5 M€ HD, en hausse de +0,1 % sur la période. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,95 %.

Valeur participation : 1 301 144 €

Taux de distribution 2024 : NA

WALB : 4,2 ans

Taux d'occupation physique : 93 %

Taux d'occupation financier : 93 %

Levier : 60 % (maturité mars 2029)

LPM Invest

Le troisième trimestre 2025 constitue la première saison estivale bénéficiant de l'extension de l'hôtel réalisée depuis son acquisition, avec 6 chambres supplémentaires mises à disposition dès la fin juin 2025.

L'hôtel affiche de très bonnes performances sur la saison estivale, illustrées par les indicateurs suivants :

- **Prix moyen** : 385 € par nuitée (vs. 399 € en 2024)
- **Taux d'occupation** : 84 % (vs. 79 % en été 2024)
- **RevPAR** : 330 € (vs. 319 €, soit +3,5 %)
- **EBITDAR au 30.09** : 435 K€ (vs. 361 K€, soit +20 %)

Une nouvelle phase de travaux est prévue au quatrième trimestre 2025, avec pour objectif la livraison de 4 chambres additionnelles disponibles dès l'ouverture de la saison 2026.

Au 30 septembre 2025, en l'absence d'événements significatifs la société de gestion maintient la valorisation de l'hôtel qui s'établit à 14,9 M€ HD. La prochaine expertise sera établie au 31 décembre 2025.

Valeur participation : 13 994 431 €

Performance globale 2024 : +4,0 %

Levier : 6 % (maturité juin 2033)



Urban Garden
Lyon (France)



Hameau des Baux
Paradou (France)

Description du portefeuille au 30 septembre 2025

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations*
Poche Immobilière		91,00 %
Sous-poche Fonds Aream		91,00 %
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	45,01 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	30,72 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	11,08 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	4,19 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	0,00 %
Liquidités et autres actifs		9,00 %
Liquidités		5,38 %
Autres actifs		3,62 %
TOTAL		100,00 %

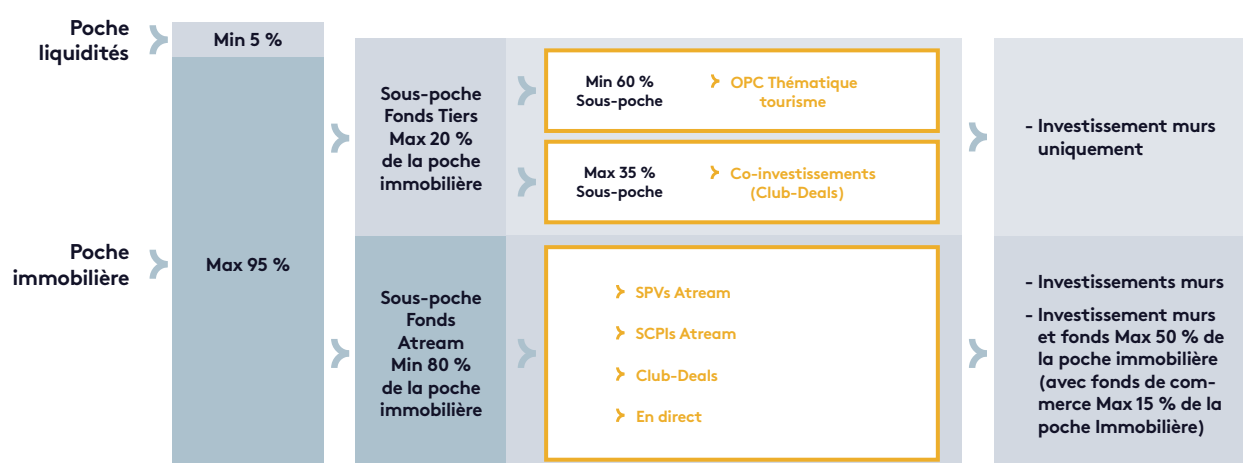
*En pourcentage de l'actif brut.

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 :

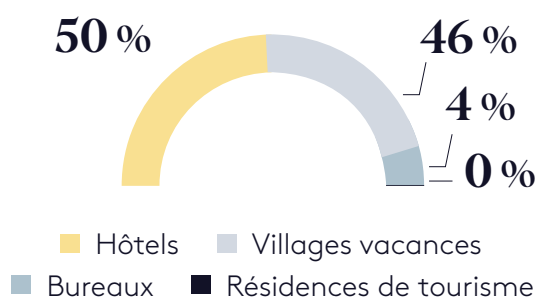
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

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

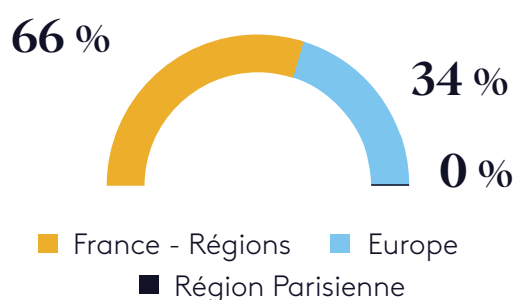


Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

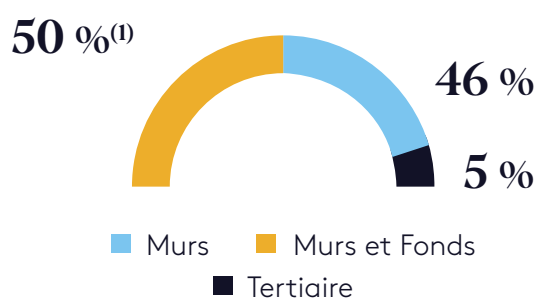
Sectorielle



Géographique

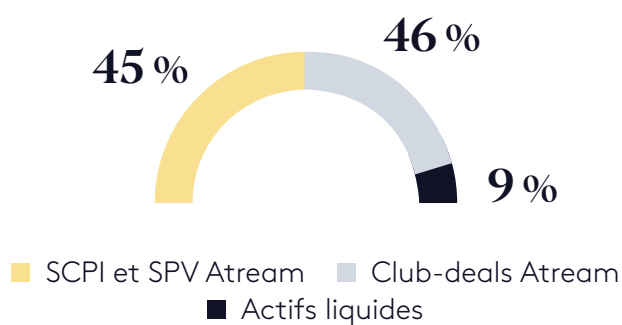


Typologie

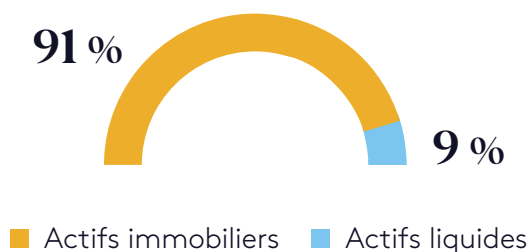


Répartition de l'actif brut

Par type



Par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2024	2025
Actif net moyen sur la période pour les parts C	5 460 343 €	5 547 004 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽²⁾	2,41 %	1,86 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽²⁾	1,78 %	1,38 %
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 40 % murs et 10 % 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 septembre 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		26.06.2025 publiée	25.09.2025 publiée
Immobilisations		4 855 380 €	4 807 211 €
(+) Écart de réévaluation		95 563 €	130 248 €
= Actif immobilisé	AI	4 950 942 €	4 937 459 €
Créances d'exploitation		165 220 €	196 758 €
Disponibilités		278 858 €	292 007 €
= Actif circulant	AC	422 539 €	488 765 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-27 356 €	-34 503 €
= Dettes	D	-27 356 €	-34 503 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-16 945 €	-25 943 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	190 842 €	184 556 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	5 541 562 €	5 550 334 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		113,05 €	113,22 €

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.



Atream

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