



Atream Euro Hospitality
Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 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,

Les équipes d'Atream vous souhaitent, tout d'abord, leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année et sont heureuses de vous présenter le dernier bilan de la SCI Atream Euro Hospitality.

L'année 2025 se clôture avec des performances en hausse pour le marché hôtelier européen (+1,4 %⁽¹⁾ de RevPAR⁽²⁾ comparé à 2024) portées notamment par les pays du sud (notamment +4,2 %⁽¹⁾ en Espagne et +3,4 %⁽¹⁾ en Italie). Un ralentissement de la croissance est néanmoins observé, confirmant la phase de normalisation du marché après des années de reprise post crise sanitaire dynamiques et un calendrier événementiel 2024 dense.

Le marché de l'épargne immobilière grand public montre des signes d'amélioration graduelle, mais la situation reste contrastée. Si certains fonds immobiliers bénéficient d'un regain d'intérêt, les sociétés civiles en unités de compte restent sous pression avec une décollecte de -415 M€ sur le seul T4 2025. La performance globale des SC immobilières s'établit à +1,5 % sur l'année.

La SCI Atream Euro Hospitality s'inscrit dans cette tendance de décollecte (-1,1 M€ au T4 et -2,6 M€ sur 2025), tout en affichant une performance de +0,55 % sur le trimestre (soit +0,74 % sur l'ensemble de l'année 2025) et une valeur liquidative part D de 113,85 € au 31 décembre 2025.



(1) MKG Consulting - janvier à août 2025
(2) Revenu par chambre

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

Valeur liquidative et performance

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 113,85 € par part D, enregistrant une hausse de +0,55 % sur le quatrième trimestre 2025.

La performance trimestrielle se décompose ainsi :

- +0,70 % au titre du rendement immobilier des actifs ;
- +0,22 % au titre du rendement en capital des participations ;
- -0,37 % au titre des frais de gestion et de fonctionnement sur la période.

La performance ressort à +0,74 % sur l'année 2025, un niveau contenu notamment en raison de deux effets de valorisation négatifs : -0,61 % liés à la valorisation du SWAP adossé à l'emprunt de la SCI De Eemhof, et -0,90 % liés aux CAPEX investis sur le Hameau des Baux dont la valeur n'est pas encore reflétée dans l'actif. Enfin, la montée en puissance du fonds de commerce du Hameau des Baux, dont l'extension est toujours en cours, pèse également sur la rentabilité globale.

Collecte et liquidité

La SCI Aream Euro Hospitality s'inscrit dans la tendance de marché avec une décollecte nette de -1,1 M€ sur le T4 2025 et -2,6 M€ sur l'ensemble de 2025.

Ce mouvement de fin d'année a entraîné un franchissement du ratio contractuel de liquidités minimales, qui tombe à 2,35 % au 31 décembre 2025, en-deçà du seuil de 5 % imposé par le document d'information investisseur.

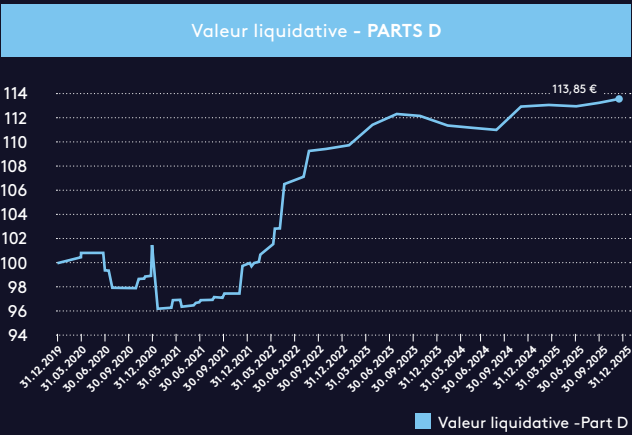
La société de gestion reste pleinement mobilisée pour retrouver un niveau de liquidité satisfaisant en 2026.

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	26.12.2024	27.03.2025	26.06.2025	25.09.2025	25.12.2025
100,00 €	113,01 €	113,18 €	113,05 €	113,23 €	113,85 €

Performances - PART D					
Initial	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	YTD
+14,88 %	+0,55 %	+0,71 %	+0,74 %	+7,46 %	+0,74 %

Performances calendaires : +1,26 % en 2020, -1,57 % en 2021, +9,15 % en 2022, +3,52 % en 2023, +1,26 % en 2024 et +0,74 % en 2025.



CHIFFRES CLÉS

Parts D	
Actif net global de la société	30 849 559 €
Quote-part Parts D	18,09 %
Actif net Parts D	5 580 876 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	113,85 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	116,12 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	113,85 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	27,99 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobilier pour les résidents de France en %	45,44 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	15,38 %

(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 1er janvier 2026.

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

Aucun mouvement sur le portefeuille sur la période.

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 2025/2026 (+0,5 % comparé au T1 2024/2025), portée par une hausse du taux d'occupation +1,8 %, laquelle compense partiellement baisse du prix moyen -1,1 %. Par ailleurs, la rentabilité de ce Center Parcs s'améliore sur le T1 par rapport à l'année précédente, avec un EBITDAR en hausse de +5,9 %.

Les indicateurs opérationnels du Center Parcs De Eemhof sur le T1 2025/2026 sont les suivants :

- **Prix moyen** : 180 € par nuitée et par chambre (vs. 182 € au T1 2024/2025)
- **Taux d'occupation** : 67,1 % (vs. 65,9 % au T1 2024/2025)
- **RevPAR** : 121 € (vs. 120 € au T1 2024/2025)

Au 31 décembre 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 s'établit à 5,97 %. La prochaine expertise sera réalisée au 30 juin 2026.

Valeur participation : 9 496 832 €

Taux de distribution 2025 : 4,9 %

WALB : 14,0 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 52 % (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 hivernale 2025 a atteint 66 %, en hausse de +5 points par rapport à la saison précédente. Cette hausse annonce un signal positif pour l'économie de montagne et traduit un regain d'activité pour les destinations de montagne ainsi qu'une dynamique de la demande française et internationale.

Les performances du Club Med des Arcs Panorama sur 2025 s'inscrivent dans la continuité de la dynamique positive observée en 2024. Le prix moyen poursuit sa progression et s'établit à 299,9 € par nuitée et par chambre (vs. 294,8 € en 2024), tandis que le taux d'occupation progresse de +8,9 points pour atteindre 89,6 % (vs. 80,7 % en 2024).

Les indicateurs opérationnels du Club Med des Arcs sur l'année 2025 sont les suivants :

- **Prix moyen** : 299,9 € par nuitée et par chambre (vs. 294,8 € en 2024)
- **Taux d'occupation** : 89,6 % (vs. 81 % en 2024)
- **RevPAR** : 609 € (vs. 546 € en 2023)

Au 31 décembre 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 s'établit à 5,00 %. La prochaine expertise sera réalisée au 30 juin 2026.

Valeur participation : 3 425 794 €

Taux de distribution 2025 : 6,3 %

WALB : 5,0 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 Atream Garden Invest

Le volume investi sur l'année 2025 en immobilier de bureau en régions enregistre une baisse de -12 % sur un an pour atteindre 1,4 Mds € (vs. 1,6 Mds€ en 2024). Sur le marché Lyonnais, 210 millions d'euros ont été investis sur l'année 2025 en immobilier de bureau, accusant une baisse de 50 % des volumes par rapport à 2024 (418 millions d'euros).

Concernant le marché locatif en 2025, 184 600 m² ont été commercialisés pour 449 transactions, un chiffre en baisse de -26 % par rapport à 2024 et en baisse de -31 % par rapport à la moyenne quinquennale. La structure du marché reste globalement inchangée en 2025, avec une prépondérance du seconde-main, qui représente 62 % des transactions réalisées.

À Gerland, 13 690 m² ont été placés cette année, soit 7 % du marché lyonnais. Le loyer moyen s'établit à 192 €/m²/an pour le neuf, 176 €/m²/an pour l'ancien.

Les locaux du 1^{er} et 2^{ème} étage soit 7 % de la totalité du site restent vacants à ce jour. Une LOI a été transmise à ENPHASE ENERGY pour un bail de type 3/6/9 à 216 €/m² bureau +20 €/m² Urban Village pour 700 m² et 12 mois de franchise lissée sur 6 ans pour une prise d'effet en octobre 2026.

Au 31 décembre 2025, en l'absence d'évènement significatif, la société de gestion maintient la valorisation de l'actif qui s'établit à 120,5 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,95 %. La prochaine expertise sera établie au 31 mars 2026.

Valeur participation : 1 330 011 €

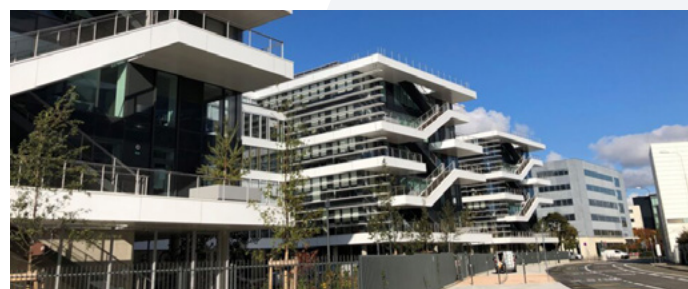
Taux de distribution 2025 : NA

WALB : 4,2 ans

Taux d'occupation physique : 93 %

Taux d'occupation financier : 93 %

Levier : 60 % (maturité mars 2029)



Urban Garden
Lyon (France)

LPM Invest

Depuis la fin du mois de juin 2025, le Hameau des Baux bénéficie de 27 chambres (vs. 21 auparavant), faisant suite à l'aménagement temporaire de 6 chambres supplémentaires dans la « Villa », bâtiment anciennement dévolu à l'accueil du personnel saisonnier. Cette augmentation de la capacité a permis de dynamiser les performances d'exploitation de l'établissement. Ainsi, sur l'année 2025 (215 jours d'ouverture), l'établissement a réalisé les résultats suivants :

- **Prix moyen** : 346 € par nuit (vs. 355 € en 2024)
- **Taux d'occupation** : 68 % sur 215 jours (vs. 67 % en 2024 sur 180 jours)
- **RevPAR** : 236 € (vs. 236 € en 2024)
- **EBITDAR au 31.12.2025** : 377 K€ (vs. 219 K€ en 2024, soit +72 %)

La baisse de prix moyen enregistrée s'explique notamment par une durée d'ouverture plus longue sur des périodes moins contributrices ainsi qu'au positionnement produit temporairement différent des chambres commercialisées dans la « Villa ».

Une nouvelle phase de travaux a démarré en novembre 2025, avec pour objectif la livraison de 4 chambres additionnelles ainsi que la rénovation définitive des 6 chambres de la « Villa ». Ces dernières présenteront un positionnement aligné avec le reste du site, ce qui devrait permettre une revalorisation du prix moyen.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du Hameau des Baux s'établit à 15 M€ HD. La prochaine expertise sera établie au 30 juin 2025.

Valeur participation : 14 061 648 €

Performance globale 2025 : +0,68 %

Levier : 6 % (maturité juin 2033)



Hameau des Baux
Paradou (France)

Description du portefeuille au 31 décembre 2025

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations*
Poche Immobilière		93,80 %
Sous-poche Fonds Aream		93,80 %
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	46,59 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	31,46 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	11,35 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	4,40 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	0,00 %
Liquidités et autres actifs		6,20 %
Liquidités		2,35 %
Autres actifs		3,85 %
TOTAL		100,00 %

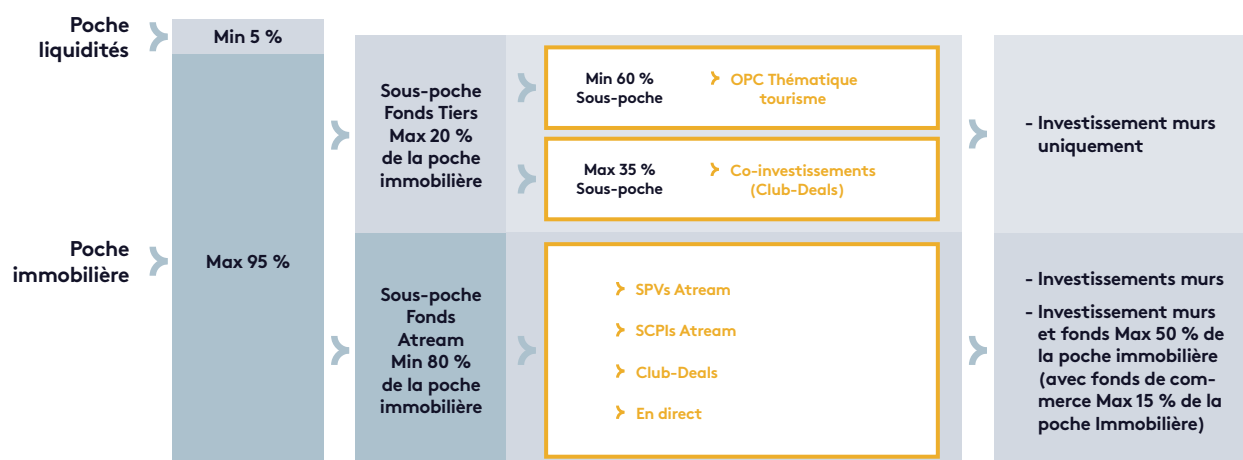
*En pourcentage de l'actif brut.

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 :

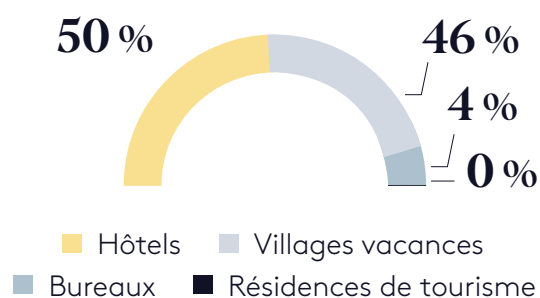
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

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

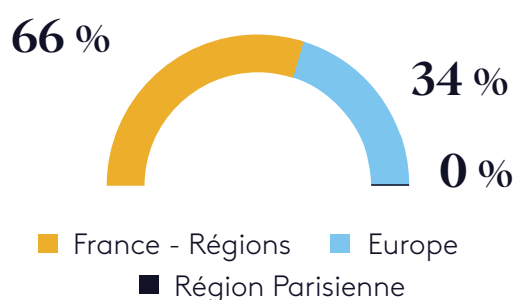


Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

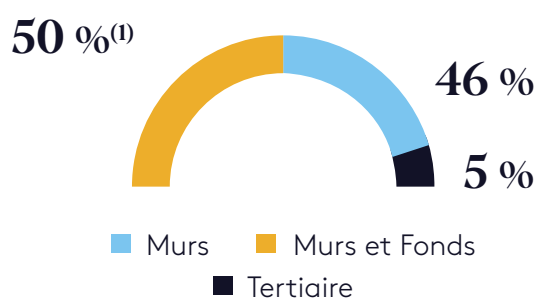
Sectorielle



Géographique

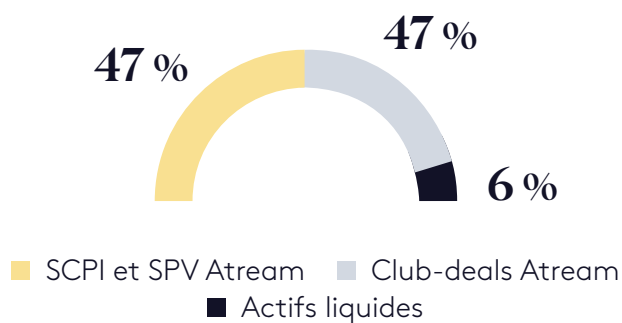


Typologie

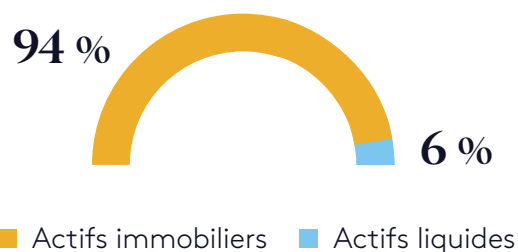


Répartition de l'actif brut

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 €	5 549 584 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽²⁾	2,44 %	2,53 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽²⁾	1,76 %	1,83 %
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 39 % murs et 11 % 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 décembre 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		25.09.2025 publiée	25.12.2025 publiée
Immobilisations		4 807 211 €	4 982 736 €
(+) Écart de réévaluation		130 248 €	139 479 €
= Actif immobilisé	AI	4 937 459 €	5 122 215 €
Créances d'exploitation		196 758 €	210 373 €
Disponibilités		292 007 €	127 950 €
= Actif circulant	AC	488 765 €	338 323 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-34 503 €	-24 712 €
= Dettes	D	-34 503 €	-24 712 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-25 943 €	-35 854 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	184 556 €	180 903 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	5 550 334 €	5 580 876 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		113,22 €	113,85 €

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