præmia
REIM FRANCE



ODYSSEA

Cap sur l'hôtellerie européenne

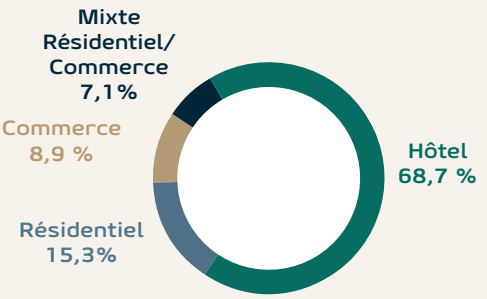
Novembre 2026

ODYSSEA, QUAND L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE VOUS INVITE AU VOYAGE

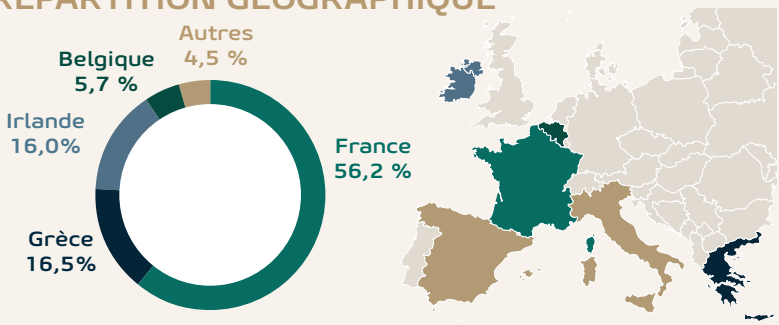
Créée en 2017, la SCPI a constitué un patrimoine immobilier composé d'actifs hôteliers mais aussi d'immeubles résidentiels, de commerces et d'immeubles mixtes, en France et en Europe.

Sont privilégiées par les équipes d'investissements les zones considérées pour leur dynamique démographique et économique.

PATRIMOINE IMMOBILIER(1)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE(1)



(1) En % de la valeur vénale.

Source : Praemia REIM France, 31 octobre 2026

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

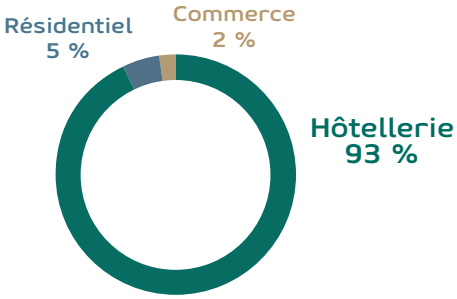
STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT : CAP SUR L'HÔTELLERIE

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à accroître les investissements dans l'hôtellerie : cette composante sera prépondérante dans le patrimoine de la SCPI. Nos équipes de gestion ciblent une allocation en hotellerie supérieure à 90% d'ici fin 2027. **Cette stratégie est opérée dans le but d'accroître le potentiel de performance, en renforçant la capacité de revenus locatifs potentiels, la classe d'actifs hôtelière étant davantage rémunératrice.**

• **L'immobilier géré (hôtellerie, résidences étudiants, appart'hôtels...)** est davantage générateur de rendements locatifs potentiels que le résidentiel ou le commerce. (Source : MSCI, Janvier 2026)

• Dans les prochaines années, nous prévoyons que la valorisation de l'immobilier résidentiel sera plus lente que précédemment, du fait de la normalisation du niveau des taux après une décennie de taux très bas. Il n'est donc pas dans l'intérêt de la SCPI, selon nous, de conserver une diversification aussi importante sur le résidentiel.

SCENARIO D'ALLOCATION FIN 2027



Cette allocation n'est pas contractuelle. Elle est le reflet des projections de l'équipe de gestion à la date de rédaction de ce document commercial.

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026

209,4 M€ Capitalisation

116 Nombre d'actifs

2 161 Nombre d'associés

89 356 m² gérés

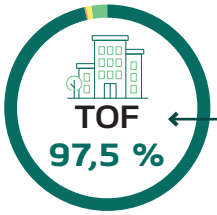
Source : Praemia REIM France

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE

D'ici 2028, **l'accroissement de la part d'hôtellerie** dans le portefeuille et l'hypothèse d'un **taux d'occupation maintenu à un niveau très élevé** permettent d'anticiper une évolution positive de la performance, par rapport à celle des cinq dernières années :

	2021	2022	2023	2024	2025
TRI[1] sur 5 ans			2,42%		
Dividende annuel brut	5,98 €	5,99 €	7,39 €	7,46 €	7,95 €
Taux de distribution[2]	3,03 %	3,00%	3,62 %	3,66 %	3,90 %
Performance Globale Annuelle[3]	4,55 %	5,00%	3,62 %	3,66 %	3,90 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.



96,7% **Locaux occupés**

0,1% **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire

0,7% **Locaux vacants** sous promesse de vente

2,5% **Locaux vacants** en recherche de locataires

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Source : Praemia REIM France, 30/09/2026

POURQUOI INVESTIR DANS ODYSSEA ?

1 **L'opportunité d'investir indirectement dans un secteur dynamique de l'économie européenne** portant 14 millions d'emplois pour un chiffre d'affaire avoisinant 200 milliards d'euros par an (Source : Xerfi, avril 2025)

2 **Un rendement cible attractif, porté par un taux d'occupation de 100% des actifs hôteliers,** Praemia REIM France sélectionnant des actifs déjà loués à des opérateurs à l'acquisition. (Source : Praemia REIM France au 31 mars 2026).

3 **Un potentiel de revenus récurrents et attractifs, basés sur des baux longs sécurisés propres au secteur de l'hôtellerie :** la durée moyenne ferme des baux des actifs en portefeuille est de 16,58 ans (Source : Praemia REIM France au 31 décembre 2025).

4 **Une diversification importante** du portefeuille :

- **Par pays :** pays méditerranéens, grandes capitales européennes, métropoles régionales
- **Par segments de clientèle :** hôtels haut de gamme, économiques, appart'hôtels, resorts
- **Par opérateurs :** sélection des leaders par segment (Club Med, B&B...)

1. TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la premiere année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

2. Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

3. La Performance Globale Annuelle de la SCPI correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation entre le prix de souscription au 1er janvier n+1 et celui au 1er janvier n.

UN CONTEXTE DE MARCHÉ PORTEUR POUR L'HÔTELLERIE

Le secteur hôtelier a renoué avec une dynamique nettement positive après l'épisode douloureux de la crise sanitaire de 2020 :

- **Les flux touristiques mondiaux sont de nouveau en croissance et les prévisions sont positives :** +60% d'ici 2040, avec 2,4 milliards de touristes internationaux et essor de nouveaux voyageurs (Source : étude Deloitte pour Google, *NextGen travellers and destinations*, octobre 2024)
- **L'attrait de l'Europe**, surtout de la Méditerranée (un quart des touristes mondiaux) et des grandes villes, reste fort
- **La valeur des actifs hôteliers a démontré sa résilience** dans la période de hausse des taux, comparativement aux autres classes d'actifs immobilières
- **Le Revenu par chambre disponible (RevPAR)** croît à un taux supérieur à celui de l'inflation : 2,4% versus +1,6% (Source : MKG Consulting, sur la période 2003 – 2023)
- La faible croissance de l'offre hôtelière associée à une demande en constante augmentation crée des opportunités, en particulier en Europe du Sud (Source : Cushman & Wakefield, mars 2025).

Le secteur de l'hôtellerie reste néanmoins soumis aux aléas de la conjoncture économique et de la situation géopolitique, ainsi qu'à tout autre élément impactant les flux touristiques. Les revenus potentiels de la SCPI issus des loyers reversés par les opérateurs hôteliers ne sont pas garantis.



Source : Club Med Gregolimano

UN PARTENARIAT STRATÉGIQUE AVEC HOVA HOSPITALITY

Hova Hospitality[1] est une **société spécialisée dans la gestion et l'acquisition d'actifs hôteliers et touristiques en Europe**. Les objectifs d'Hova sont de créer de la valeur en gérant de façon dynamique les actifs hôteliers et de sélectionner des investissements performants grâce à une bonne connaissance du secteur ainsi qu'une organisation structurée, agile et réactive.

Hova Hospitality rassemble des équipes expérimentées dans le secteur hôtelier, avec 25 ans d'expérience en moyenne sur ce marché d'investissement spécifique en Europe.

A fin 2025, la société gère 147 actifs hôteliers présents dans 9 pays européens, couvrant tous les segments de l'hôtellerie et représentant 1,2 milliards d'euros.

1. Praemia REIM détient une part majoritaire du capital de Hova Hospitality

EXEMPLES D'ACTIFS HÔTELIERS EN PORTEFEUILLE

HOTEL STAYCITY LITTLE MARY STREET (IRLANDE)

La SCPI s'est portée acquéreur des murs de l'hôtel Staycity Little Mary Street, un appart'hôtel de 340 chambres situé à Dublin à proximité de Temple Bar et livré en août 2022.

Cette acquisition s'est accompagnée d'un bail commercial d'une durée de 25 ans ferme. L'actif bénéficie d'une certification BREEAM Very Good.



Opérateur : StayCity

Nombre de lits et places : 340

Surface : 13 299 m²

Acquisition : Décembre 2022

Certification : BREEAM Very Good

CLUB MED GREGOLIMANO (GRECE)

Acquis en 2022, ce Resort Premium, entre sable blanc et pinède, est une véritable invitation à la détente et à l'évasion.

Le Club Med Gregolimano a achevé sa transformation en juin 2024 après 2 ans de rénovation.

Le site a bénéficié d'une rénovation majeure des chambres, des espaces communs et de la création d'un spa. De plus le Resort s'est doté d'une extension au coeur de la pinède avec 58 nouvelles chambres, une piscine zen et un beach bar.

Opérateur : Club Med

Nombre de chambres : 497

Surface : 29 588 m²

19 ha au coeur de la pinède

Acquisition : Juin 2022

Quote-part de détention : 41,85%, détenu via un fonds géré par Praemia REIM France





Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI ODYSSEA

Conditions de souscription au 31/07/2026

Date de création	27/06/2017
Forme Juridique	SCPI à capital variable
Prix de souscription	180 €
Valeur de retrait	163,80 €
Minimum de souscription initiale	10 parts
Entrée en jouissance	1er jour du mois qui suit la souscription
Horizon de placement minimal recommandé	10 ans

RISQUE

PLUS FAIBLE ← 1 — 2 — 3 — **4** — 5 — 6 — 7 → PLUS ÉLEVÉ

RENDEMENT POTENTIEL

L'associé s'acquitte d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis supporte une commission de gestion annuelle. La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription et la commission de gestion est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus potentiels.

+ **Commission de souscription :**

La commission de souscription est fixée à 9 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse. Elle rémunère :
- 8,25% HT au titre des frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, et le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs.
- 0,75% HT au titre des frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

+ **Commission de gestion annuelle :**

La commission de gestion est fixée à 10 % HT (12 % TTC) maximum du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et 5 % HT (6 % TTC) des produits financiers nets. Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

+ **Commission de cession et mutation de parts :**

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 50 € HT / 60 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 75 € HT / 90 € TTC par succession 50 € HT / 60 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

+ **Commission d'acquisition / de cession des actifs immobiliers :**

1,25 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur, la Société de gestion y ayant opté) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt / du prix de cession net vendeur.

+ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :**

3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Pour plus d'information sur le produit, veuillez vous référer aux statuts, Note d'Information et DIC disponibles, en français, sur notre site internet : www.praemiareim.fr.

AVANTAGES ET FACTEURS DE RISQUE D'UN INVESTISSEMENT EN SCPI

PRINCIPAUX AVANTAGES

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un potentiel revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

UNE GESTION IMMOBILIÈRE PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

UN OBJECTIF DE MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

RISQUE DE DURABILITÉ

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

La SCPI peut également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales, etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Avant tout investissement, il convient de se reporter à la rubrique 5. (Principaux facteurs de risque pour les investisseurs) de la Note d'Information.

PRAEMIA REIM, UN ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA GESTION D'ACTIFS EN EUROPE

Praemia REIM réunit 450 collaborateurs en France, en Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, et en Espagne. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Praemia REIM détient plus de 32, milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 52 % santé/éducation, 27 % bureaux, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 6 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 73 fonds au service de plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé d'environ 1 700 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 12 pays européens.

Les chiffres clés de PRAEMIA REIM

32,4 Mds €
ENCOURS SOUS GESTION

80 000+
ASSOCIÉS

58 %
CLIENTS INSTITUTIONNELS

42 %
CLIENTS PARTICULIERS

1 700+
IMMEUBLES

+5 000 000
M² GÉRÉS

7 000
LOCATAIRES

73
FONDS D'INVESTISSEMENT

12
PAYS EUROPÉENS

Source : Praemia REIM au 30/06/2026



Source : MMV - La Plagne

NOTES

NOTES

praemia
REIM FRANCE

24-26 rue Villeneuve
92110 Clichy

www.praemiareim.fr

PRAEMIA REIM FRANCE – Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Nanterre – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 24-26 rue Villeneuve – 92110 Clichy - www.praemiareim.com