



Atream Euro Hospitality
Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2026/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2026 au 31 mars 2026

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,

À fin mars 2026, les marchés hôteliers européens confirment une dynamique globalement positive, avec un RevPAR⁽¹⁾ en croissance +3,4 %⁽²⁾ par rapport à 2025. Les pays dans lesquels la SCI Atream Euro Hospitality est investie affichent des trajectoires différenciées : +3,3 % en France et -0,9 % aux Pays-Bas, ce dernier repli s'expliquant notamment par un relèvement récent de la TVA sur les nuitées hôtelières.

Le segment loisir demeure un moteur essentiel de l'activité hôtelière européenne, tandis que la demande affaires affiche des niveaux de reprise contrastés selon les marchés. Le calendrier événementiel continue de jouer un rôle clé dans les grandes métropoles européennes, avec une activité MICE⁽³⁾ concentrée sur quelques pôles majeurs à l'image de Madrid ou Paris. Dans ce contexte, les catégories milieu de gamme et haut de gamme enregistrent les meilleures performances, avec un RevPAR en hausse respective de +2,6 % et +5,2 % à fin mars 2026 sur un an, porté par une clientèle internationale résiliente et une capacité des opérateurs à dynamiser leur politique tarifaire, malgré un environnement économique incertain.

Le marché de l'épargne immobilière grand public poursuit, pour sa part, sa normalisation. Cette dynamique reste néanmoins plus favorable aux SCPI, qui ont collecté 1,4 Md€ au premier trimestre 2026, contre une décollecte de -160 M€ sur la même période pour les sociétés civiles en unités de compte, en repli tout de même de -61 % par rapport au trimestre précédent.

La SCI Atream Euro Hospitality s'inscrit dans cette tendance de décollecte (-1,3 M€ au T1 2026), tout en affichant une performance de +0,14 % sur le trimestre et une valeur liquidative part D à 114,01 € au 31 mars 2026.

L'équipe de gestion

Atream

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



(1) Revenu par chambre

(2) MKG Consulting - janvier à mars 2026

(3) MICE : événement organisé dans un contexte professionnel (réunions, séminaires, congrès etc...)

Commentaire de gestion

Valeur liquidative et performance

Au 31 mars 2026, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 114,04 € par part C, enregistrant une hausse de +0,14 % sur le premier trimestre de l'année.

La performance trimestrielle se décompose comme suit :

- +0,64 % au titre du rendement immobilier des actifs
- -0,11 % au titre du rendement en capital des participations, principalement affecté par l'amortissement des frais d'acquisition des actifs,
- -0,38 % au titre des frais de gestion et de fonctionnement sur la période.

Collecte et liquidité

Pour rappel, les retraits importants enregistrés au quatrième trimestre 2025 avaient entraîné un franchissement du seuil contractuel de 5 % de liquidités minimales, celui-ci s'établissant alors à 2,34 %. La SCI Aream Euro Hospitality poursuit sa décollecte au début de l'année 2026, avec 1,3 M€ de retraits (4,24 % de l'actif net du fonds) enregistrés sur le premier trimestre.

Compte tenu de retraits toujours significatifs et d'un niveau de trésorerie limité, le délai de règlement des rachats a été allongé à six (6) mois à compter du 5 mars 2026, conformément aux dispositions du document d'information investisseur (DII) et des contraintes de liquidité en vigueur. Ainsi, au 31 mars 2026, 0,9 M€ de retraits restent en attente de règlement.

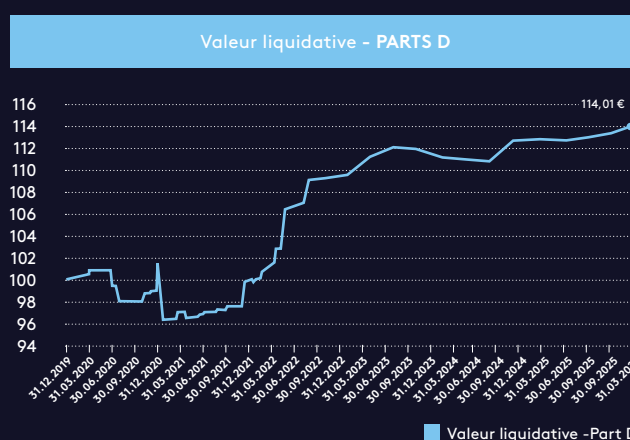
Un plan de cession portant sur les participations détenues dans la SCI ATREAM GARDEN INVEST et la SCI ARC PANORAMA INVEST est en cours, dans l'objectif de reconstituer la liquidité nécessaire au règlement des rachats en attente.

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	27.03.2025	26.06.2025	25.09.2025	25.12.2025	26/03/2026
100,00 €	113,18 €	113,05 €	113,23 €	113,85 €	114,01 €

Performances - PART D					
Initial	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	YTD
+15,04 %	+0,14 %	+0,69 %	+0,73 %	+5,34 %	+0,14 %

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	29 585 504 €
Quote-part Parts D	18,89 %
Actif net Parts D	5 588 793 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	114,01 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	116,29 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	114,01 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	27,83 %
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 1^{er} 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 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

Au premier trimestre 2026, le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs confirme sa dynamique de croissance, avec un chiffre d'affaires en hausse de +1,0 %, porté notamment par la progression du chiffre d'affaires des activités touristiques.

Le chiffre d'affaires total du Center Parcs De Eemhof s'établit à 21,8 M€ à fin mars 2026, contre 22,0 M€ à fin mars 2025, soit une baisse de -1,2 %. Ce repli s'explique par une baisse du prix moyen de -3,0 % par rapport à l'exercice précédent, partiellement compensée par une hausse de la fréquentation de +0,6 point. Cette baisse des ventes n'a toutefois impacté que marginalement la rentabilité du parc, l'EBITDAR ne reculant que de -0,2 %, grâce à une diminution des coûts fixes sur le premier semestre de l'exercice.

Les indicateurs opérationnels du Center Parcs De Eemhof à la fin du S1 2025/2026 sont les suivants :

- **Prix moyen** : 160 € par nuitée et par chambre (vs. 165 € à fin mars 2025)
- **Taux d'occupation** : 65,8 % (vs. 65,4 % à fin mars 2025)
- **RevPAR** : 105 € (vs. 108 € à fin mars 2025)

Au 31 mars 2026, en l'absence d'événement significatif, la société de gestion maintient la valorisation du Center Parcs De Eemhof à 160,1 M€ HD, pour un taux de rendement acte en mains sur loyer en cours de 5,97 %. La prochaine expertise sera réalisée au 30 juin 2026.

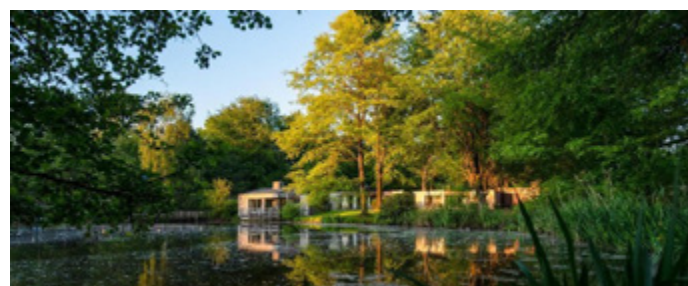
Valeur participation : 9 586 017 €

Taux de distribution prévisionnelle 2026 : 4,89 %

WALB : 13,7 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 51,89 % (maturité décembre 2026)



Center Parcs De Eemhof
Zeewolde (Pays-Bas)

Arcs Panorama Invest

Selon les résultats publiés par G2A Consulting, sur la saison hivernale de décembre 2025 à avril 2026, les hôtels et résidences de tourisme en station de montagne affichent un RevPAR en hausse de +14,19 % par rapport à la saison hivernale 2024/2025. Cette performance s'explique principalement par une forte augmentation du prix moyen, porté à 322 € (+13,39 % vs. 2024/2025), tandis que le taux d'occupation progresse plus modérément, atteignant 73,70 % (+0,7 pt vs. 2024/2025).

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 31 décembre 2025 s'inscrivent dans la continuité de la dynamique positive observée en 2024. Le prix moyen YTD à fin décembre poursuit sa progression et s'établit à 299,9 € (vs. 294,8 € en YTD à fin décembre 2024), tandis que le taux d'occupation progresse de +8,9 points.

Les indicateurs opérationnels du Club Med des Arcs Panorama, en YTD à fin décembre, sont les suivants :

- **Prix moyen** : 299,9 € par nuitée et par chambre (vs. 294,8 € en 2024)
- **Taux d'occupation** : 89,6 % (vs. 80,7 % à fin décembre 2024)
- **RevPAR** : 609,1 € (vs. 544,5 € à fin décembre 2024)

Au 31 mars 2026, en l'absence d'événement significatif, la société de gestion maintient la valorisation du Club Med des Arcs Panorama à 123 M€ HD, pour un taux de rendement acte en mains sur loyer en cours de 5,25 %. La prochaine expertise sera réalisée au 30 juin 2026.

Valeur participation : 3 442 753 €

Taux de distribution prévisionnelle 2026 : 6,29 %

WALB : 4,75 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 42,33 % (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

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France démarre l'année 2026 en net retrait, avec environ 1,9 Md€ engagés au T1 2026 (-47 % sur un an), les bureaux reculant de -50 % et restant très concentrés sur l'Île-de-France. Sur le lyonnais, 108 millions d'€ ont été investis en bureaux marché au T1 2026, en baisse de -29 % par rapport au T1 2025 et de -56 % par rapport à la moyenne quinquennale des premiers trimestres.

Concernant le marché locatif, 30 898 m² ont été commercialisés au T1 2026 pour 99 transactions, un volume en baisse de -32 % par rapport au T1 2025 (et un nombre de deals en repli de -13 %). Le marché se recentre fortement sur les petites surfaces, avec une moyenne de surface de 312 m² (vs. 403 m² au T1 2025) et 83 % des opérations réalisées sur des surfaces inférieures à 500 m². La part du neuf/restructuré recule à 25 % (vs. 38 % au T1 2025), la seconde-main représentant ainsi 75 % des surfaces placées. Le loyer prime se maintient à 380 €/m²/an.

À Gerland, 1 254 m² ont été placés ce trimestre via 5 transactions, soit 4 % du marché lyonnais. Le secteur fait partie des rares à enregistrer une demande placée en progression par rapport au T1 2025, et affiche un taux de vacance de 5 %, nettement inférieur à la moyenne de l'agglomération (8,2 %).

Bien qu'il y ait eu une augmentation des visites et des marques d'intérêt sur l'immeuble, le taux d'occupation de l'immeuble demeure à 93 % à la fin du T1 2026.

Au 31 mars 2026, la valeur d'expertise d'Urban Garden se maintient à 120,5 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 5,26 %.

Valeur participation : 1 348 934 €

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

Les travaux de la troisième phase de rénovation, lancée fin 2025, se sont poursuivis au cours du premier trimestre 2026.

Pour rappel, ces travaux visent l'aménagement définitif de la « Villa » (bâtiment initialement dévolu à l'accueil du personnel saisonnier), afin de porter la capacité hôtelière à 31 chambres.

La livraison des travaux est prévue pour fin juin 2026, permettant la commercialisation de ces nouvelles chambres dès le 1^{er} juillet 2026 et, ainsi, de dynamiser le chiffre d'affaires sur les deux mois les plus contributifs de l'année (juillet et août).

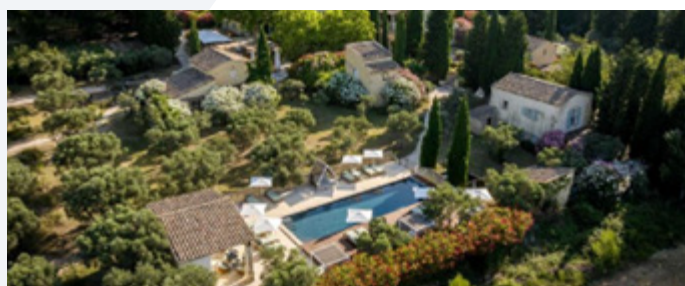
Sur le premier trimestre 2026, l'hôtel est demeuré ouvert uniquement pour des privatisations, conformément au calendrier initialement prévu, et ses résultats restent en ligne avec le budget 2026.

Au 31 mars 2026, la valeur d'expertise, retenue par la société de gestion, s'établit à 14,7 M€ HD. La prochaine expertise sera établie au 30 juin 2025.

Valeur participation : 14 027 963 €

Performance globale 2025 : -1,68 %

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		95,61 %
Sous-poche Fonds Aream		95,61 %
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	47,00 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	32,40 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	11,69 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	4,52 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	0,00 %
Liquidités et autres actifs		4,39 %
Liquidités		0,67 %
Autres actifs		3,71 %
TOTAL		100,00 %

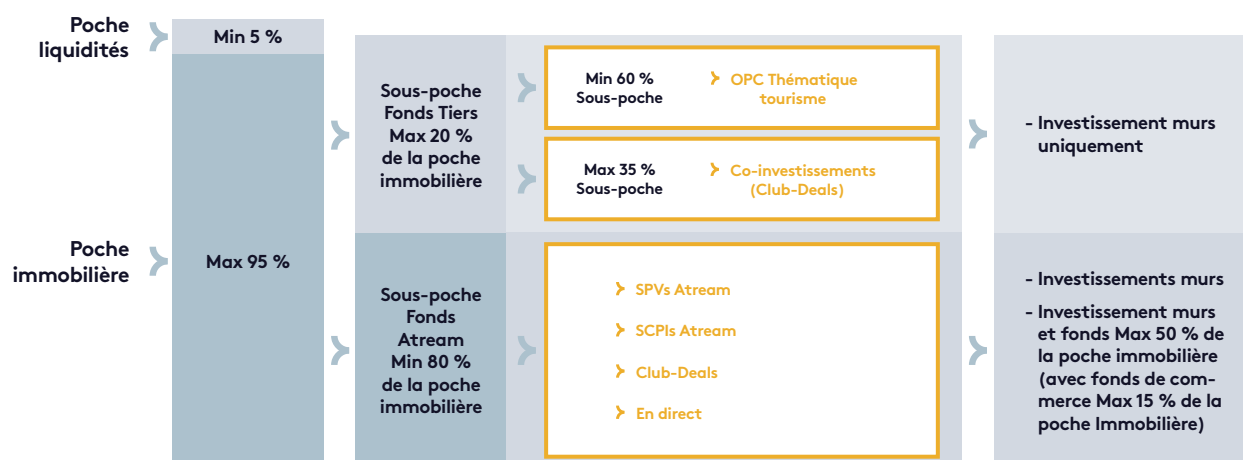
*En pourcentage de l'actif brut.

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 :

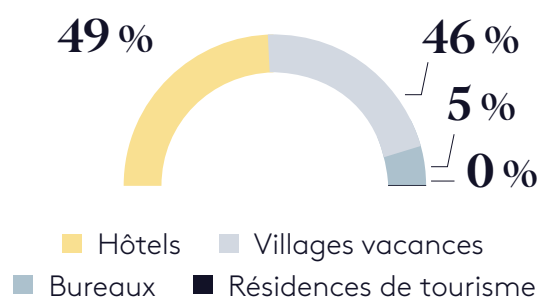
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

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

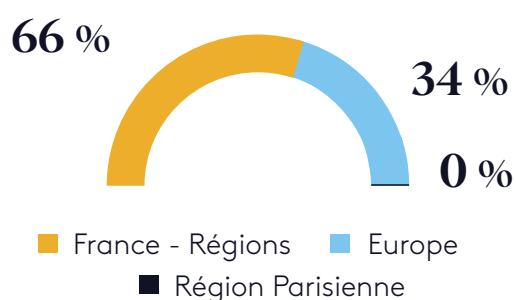


Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

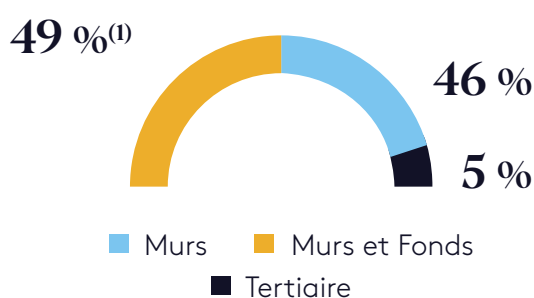
Sectorielle



Géographique

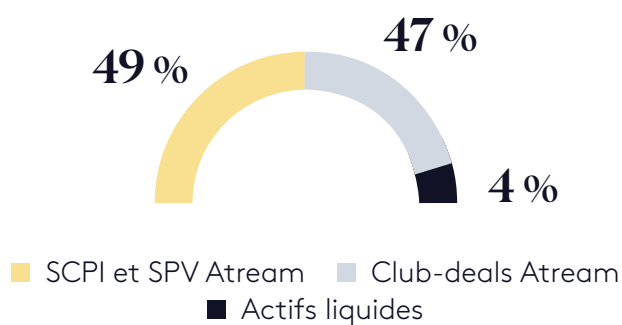


Typologie

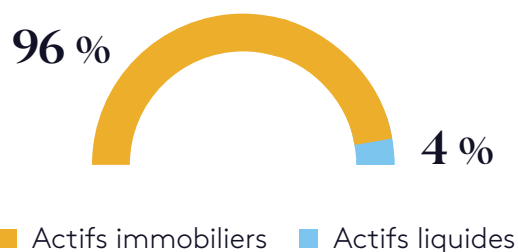


Répartition de l'actif brut

Par type



Par poche



FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2025	2026
Actif net moyen sur la période pour les parts C	5 549 584 €	5 585 134 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽²⁾	2,53 %	0,64 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽²⁾	1,83 %	0,48 %
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 38 % 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		25.12.2025 publiée	26.03.2026 publiée
Immobilisations		4 982 736 €	5 203 011 €
(+) Écart de réévaluation		139 479 €	187 426 €
= Actif immobilisé	AI	5 122 215 €	5 390 437 €
Créances d'exploitation		210 373 €	209 210 €
Disponibilités		127 950 €	38 014 €
= Actif circulant	AC	338 323 €	247 223 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-24 712 €	-180 539 €
= Dettes	D	-24 712 €	-180 539 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-35 854 €	-46 622 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	180 903 €	178 293 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	5 580 876 €	5 588 793 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		113,85 €	114,01 €

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 des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SCI. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. 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