

ATREAM EURO HOSPITALITY

Société Civile Immobilière à capital variable

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS

848 420 774 RCS Paris

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025



Société par actions simplifiée au capital de 263 200 euros

Société de Gestion de Portefeuille

Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2013

sous le n° GP 13000011

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

503 740 433 RCS Paris

SOMMAIRE

➤ **Avant-propos**

- Objectif de gestion
- Stratégie d'investissement
- Stratégie extra-financière

➤ **Chiffres clés au 31 décembre 2025**

➤ **Le marché de l'immobilier hôtelier**

➤ **Rapport de Gestion**

- Situation et évolution de la société au cours de l'exercice
- Présentation des comptes annuels
- Portefeuille au 31 décembre 2025
- Valeur liquidative et performance
- Endettement
- Frais supportés par le support
- Perspectives et enjeux 2026
- Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

➤ **Compléments d'information**

➤ **Rapport Extra-financier**

- Politique RSE Société de Gestion ATREAM
- Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales

➤ **Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

➤ **Comptes annuels au 31 décembre 2025**

➤ **Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées**

➤ **Texte des projets de résolutions**

Le Gérant
ATREAM
Représentée par son Président
Grégory Soppelsa

Signé par :

Grégory SOPPELSA

F1816111A1E248B...

ATREAM EURO HOSPITALITY

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS
Date de création (immatriculation RCS)	18 février 2019
Numéro d'immatriculation	848 420 774 RCS Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	250 000 000 €
Code ISIN Part C « Capitalisation »	FR0013403599
Code ISIN Part D « Distribution »	FR0013403607
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
Date d'autorisation de commercialisation AMF	18 avril 2020

ATREAM EURO HOSPITALITY est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM ») de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. ATREAM EURO HOSPITALITY est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.

SOCIETE DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-1300001 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président	Grégory SOPPELSA
Directrice Générale Déléguée	Mathilde KRIEGER
Directeur Général Délégué	Thibaut LEONARD

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire *FORVIS MAZARS – 45 rue Kléber 92300 LEVALLOIS PERRET*

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris

EXPERT CENTRAL

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 Cour de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt

Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la Société a été modifié par décisions des Associés en date du 31 janvier 2024, afin de prendre en compte la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852) et la classification de la Société en article 8.

La Société 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, dans les conditions prévues à l'article 4.3 du DII du 5 avril 2023.

Les actifs pourront être :

- à usage d'hébergement touristique et hors tourisme diversifiés : murs d'hôtels, centres de vacances, hôtellerie de plein air, résidences gérées et dans une logique de diversification de l'immobilier tertiaire loué dans le cadre de baux 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.

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 en représentation desquels les Investisseurs Autorisés souscrivent dans la Société) supérieure à quatre (4) % par an.

L'objectif de gestion visé au présent Article du DII sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, des fonds de commerce touristique ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ;
- la sélection d'investissements dans des organismes de placement collectifs ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes ;
- la mise en place d'une poche de liquidités.

Stratégie d'investissement

Dans le cadre de la stratégie d'investissement, seront pris également en compte, dans le processus décisionnel, des critères extra-financiers E/S, tels que :

- l'impact sur l'environnement (les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la préservation de la biodiversité et les certifications environnementales) ;
- l'impact social (les solutions de mobilités douces, la santé et le confort des occupants et les services rendus aux occupants).

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % de l'actif en immobilier touristique, détenu directement ou indirectement.

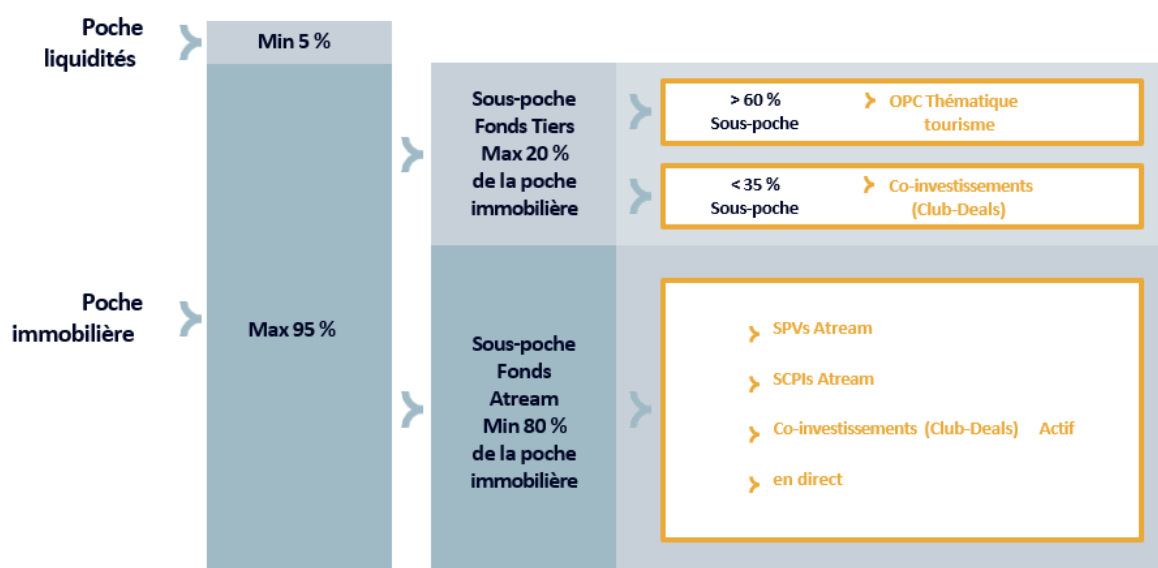
A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « **Poche Immobilière** ») ; et
- à hauteur de cinq (5) % minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la « **Poche de Liquidités** »).

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir, principalement au travers de FIA, d'organismes de placement collectif et de sociétés à prépondérance immobilière contrôlées ou non, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'Actifs Immobiliers construits ou à construire, détenus directement ou indirectement, situés en France et dans la Zone Euro.

Les opérations de la Poche Immobilière porteront sur des investissements directs ou indirects dans des immeubles sous-jacents (i) construits et loués, afin de générer un rendement immédiat et (ii) à construire ou à développer et, depuis le 5 avril 2023 dans des fonds de commerce touristiques exploités en France dans des murs également détenus, directement ou indirectement, par la Société afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.



Stratégie extra-financière

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation et d'un plan d'actions.

Elle se classe article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). A ce titre, elle promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, et ce pour la totalité de ses investissements. Elle mesure l'atteinte effective de ces caractéristiques à l'aide d'indicateurs quantitatifs associés. Ces résultats seront divulgués, conformément aux exigences du Règlement, sur le site internet du produit ainsi que dans son rapport de gestion.

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera considérée comme pouvant avoir une communication centrale sur la prise en compte des critères extra-financiers.

Lors de leur évaluation extra financière, les actifs sont classés selon deux poches : la poche Best-in-Class, pour les actifs considérés comme performants sur les critères ESG et la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme moins performants sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class ;
- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou atteindre la note seuil au niveau du fonds.

La note seuil de la SCI AEH a été fixée à 59.8/100 pour une note initiale de 41.65/100.

La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

La Société souhaite contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique et à l'amélioration des enjeux sociaux, notamment en privilégiant le confort des usagers des actifs immobiliers, et en contribuant directement au dynamisme local et territorial. Ses principaux sous-objectifs sont de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, de garantir la sécurité et le bien-être de ses utilisateurs, d'accroître son impact positif sur le tissu territorial ainsi que d'optimiser la résilience du patrimoine dans un contexte de changement climatique et d'accompagner ses interlocuteurs dans la prise en compte des enjeux ESG à leur propre échelle.

La Société pourra engager des Capex le cas échéant.

En pratique, à l'échelle de actifs, ces objectifs et sous-objectifs se déclinent via les mesures suivantes :

Pilier Environnement :

- Réduction des consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- Réduction et maîtrise de la ressource en eau qui est un sujet particulièrement sensible dans les bâtiments à usage touristique ;
- Réduction et maîtrise de la production de déchets.

Pilier Social :

- Amélioration du confort et du bien-être des usagers par une offre de services diversifiée et en adéquation avec la grille d'évaluation ISR ;
- Prise en compte et amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- Recours et promotion des fournisseurs locaux ;
- Promotion de la mobilité douce.

Pilier Gouvernance :

- Engagement et sensibilisation des parties prenantes par le biais de clause ESG et d'organisation de Comités Verts ;
- Analyse et augmentation de la résilience des actifs face au dérèglement climatique ;
- Attestation des résultats de la stratégie par l'obtention d'une certification ou d'un label ESG reconnu.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2025

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts C	Parts D	Total
Actif net ajusté (publié)	25 268 683,36 €	5 580 875,92 €	30 849 559,28 €
Valeur liquidative au 31/12/2025 (publiée)	113,88 €	113,85 €	
Nombre de parts	221 892 parts	49 020 parts	270 912 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	1 079 parts	0 parts	1 079 parts
Nombre de parts retirée au cours de l'exercice	-24 189 parts	0 parts	-24 189 parts
Capital social	11 094 600,00 €	2 451 000,00 €	13 545 600,00 €
Capitalisation	22 417 547,24 €	5 000 040,00 €	27 417 587,24 €
DONNÉES PATRIMONIALES			
Poche Immobilière			93,80%
			28 314 286 €
Liquidités et autres actifs			6,20%
			1 870 076 €
DONNÉES COMPTABLES			
Capitaux propres comptables			28 456 419,05 €
Résultat			1 099 401,28 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)			
Initial	13,88%	14,88%	
3 mois (30/09/2025 - 31/12/2025)	0,55%	0,55%	
6 mois (30/06/2025 - 31/12/2025)	0,71%	0,71%	
1 an (31/12/2024 - 31/12/2025)	0,74%	0,74%	

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HÔTELIER

Présence d'un glossaire en fin de partie, complémentaire aux notes ponctuelles

Le marché de l'investissement hôtelier en Europe a poursuivi sa reprise en 2025, qui s'apparente désormais à la meilleure année depuis 2019, en progression de +14 % par rapport à 2024 et dépassant de +28 % la moyenne décennale. Le volume total des transactions hôtelières en Europe a dépassé 23 milliards d'euros sur l'ensemble de l'exercice, représentant plus de 1 050 hôtels et 133 400 chambres. Ce résultat témoigne d'une demande structurellement solide pour l'actif hôtelier, portée par la convergence de bons résultats opérationnels, de conditions de financement plus favorables qu'en 2023 et 2024 et d'un meilleur alignement des attentes des vendeurs et acquéreurs en matière de valorisation des actifs.

Marché de l'investissement hôtelier dans les principaux marchés européens en 2025

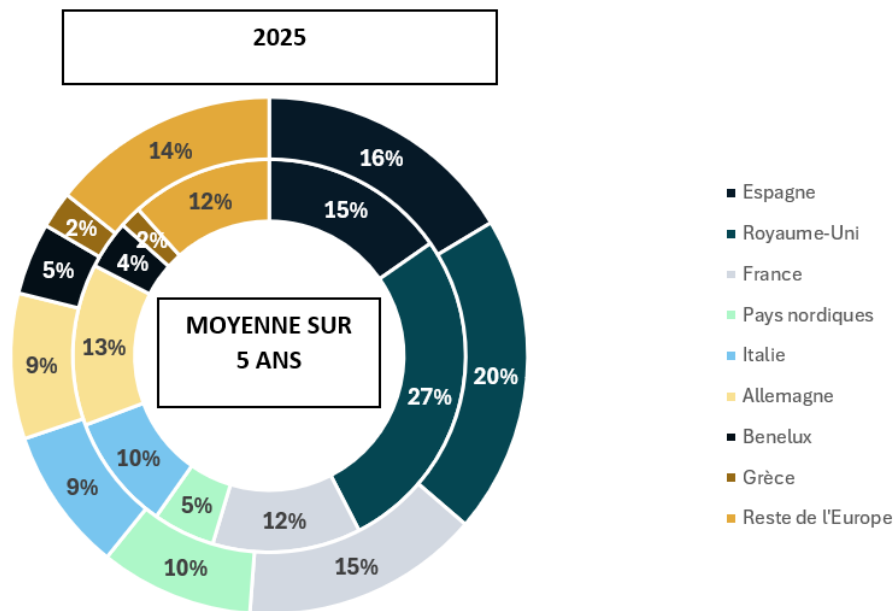
La géographie des flux d'investissement a évolué par rapport à 2024. Si le Sud de l'Europe — Espagne en tête — a conservé sa forte attractivité auprès des investisseurs internationaux, en lien avec des performances opérationnelles soutenues, les marchés du Nord et du Nord-Ouest du continent ont retrouvé une dynamique transactionnelle vigoureuse, notamment portée par des opérations de grands volumes.

En Europe, une part prépondérante du volume d'investissement hôtelier reste concentrée sur cinq marchés — Espagne, Royaume-Uni, France, Italie et Allemagne — qui ont chacun affiché des dynamiques distinctes en 2025 :

- Selon Colliers, l'Espagne a enregistré en 2025 un volume d'investissement hôtelier de 4,3 milliards d'euros, correspondant à une croissance de 28% par rapport à 2024. L'exercice clôturé s'apparente ainsi à la deuxième meilleure année observée, après 2018 (4,8 milliards d'euros). Les Îles Canaries ont capté la part la plus importante des investissements avec 1,0 milliard d'euros, suivies de Barcelone (712 M€), des Îles Baléares (464 M€) et de Madrid (376 M€). La plus importante transaction mono-actif jamais réalisée en Espagne a notamment eu lieu en 2025 avec l'acquisition du Mare Nostrum Resort à Tenerife (1 037 chambres) par Spring Hotels Group pour 430 millions d'euros. Le pays confirme ainsi son statut de marché moteur en Europe, soutenu par une économie nationale en croissance (PIB prévisionnel 2026 à +2,2 % selon CBRE), une demande touristique toujours soutenue et une confiance durable des investisseurs internationaux.
- Le Royaume-Uni a vu en 2025 un volume investi en hôtellerie de 5,0 milliards d'euros, correspondant à une baisse de 15% par rapport à 2024. L'année a notamment été marquée par une opération d'envergure pour le marché hôtelier européen : l'acquisition par le tandem Pandox et Eiendomsspar de 91,2% de Dalata Hotel Group, premier opérateur hôtelier coté irlandais avec 56 hôtels pour 12 219 chambres en exploitation entre le Royaume-Uni et l'Irlande. La transaction a été finalisée en novembre 2025 pour un montant de 1,4 milliard d'euros (6,45 € par action).
- En France, près de 3,1 milliards d'euros ont été investis en hôtellerie en 2025, soit une hausse de 12% par rapport à 2024. L'Île-de-France a notamment vu sa part réduire de 67% du total investi en 2024 à 57% en 2025. La transaction la plus significative de l'exercice concerne l'acquisition du Pullman Paris Montparnasse (957 chambres), l'un des plus grands hôtels de la capitale, par un consortium composé de Bain Capital, Columbia Threadneedle Investments et QuinSpark pour un montant de l'ordre de 300 millions d'euros (soit plus de 315 000 € par clé).
- En Allemagne, le marché de l'investissement hôtelier a enregistré en 2025 la plus forte croissance parmi toutes les classes d'actifs immobiliers commerciaux. Selon CBRE, le volume total des transactions hôtelières a atteint 1,9 milliard d'euros sur l'année, soit une progression de +38 % par rapport à 2024. La typologie hôtelière a ainsi porté sa part sur le total investi en immobilier commercial à 8 %, son niveau le plus élevé depuis dix ans. Ceci témoigne du maintien de l'attractivité du marché touristique allemand auprès des investisseurs, malgré une reprise des segments *corporate* encore inaboutie. Environ la moitié du volume a été acquise par des acheteurs internationaux, incluant la transaction emblématique de l'année : la cession du Mandarin Oriental de Munich.

- En Italie, le secteur hôtelier a confirmé en 2025 son attractivité auprès des investisseurs, avec 14 % du total de l'investissement immobilier dirigé vers l'hôtellerie, soit 1,8 milliard d'euros, en croissance de 4 % par rapport à 2024 selon JLL. Aussi, en intégrant les projets de conversion — principalement des transformations de bureaux en hôtels, estimées à plus de 400 millions d'euros — le volume total d'investissement dépasse 2,2 milliards d'euros. Un grand nombre de transactions a été réalisé sur les principaux marchés touristiques italiens : Milan, Venise, Rome, Capri et Côte. Aussi, 90 % des transactions en nombre se situaient en dessous du seuil de 50 millions d'euros, témoignant de l'accessibilité du marché à une large base d'investisseurs. Parmi les transactions les plus significatives de l'exercice figure l'acquisition du Caesar Augustus d'Anacapri, hôtel cinq étoiles de 55 chambres localisé au-dessus de la Baie de Naples, cédé par la famille Signorini au Gruppo Statuto pour 180 millions d'euros. Le projet prévoit la reprise de l'exploitation par le groupe Four Seasons.

PART DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS EN EUROPE EN 2025 (EN VOLUME DE TRANSACTIONS) :



Au-delà des dynamiques nationales, 2025 a également été marquée par le retour de plusieurs transactions de portefeuilles paneuropéennes d'envergure. Brookfield a ainsi acquis le portefeuille Generator Hostels (auprès de Queensgate Investments) pour 776 millions d'euros au deuxième trimestre. Tristan Capital Partners a repris le portefeuille easyHotel pour plus de 400 millions d'euros. CapMan Real Estate a acquis au premier trimestre un portefeuille de 28 hôtels nordiques auprès de Midstar. Ces transactions illustrent la préférence des investisseurs institutionnels pour des véhicules offrant à la fois diversification géographique et opportunité de synergies opérationnelles.

En définitive, le marché de l'investissement hôtelier européen a démontré en 2025 une solidité remarquable, portée par la convergence d'une demande touristique structurellement robuste, d'une offre hôtelière adaptée et en développement ainsi qu'un sentiment investisseur favorable. Selon CBRE, l'investissement hôtelier continuera de bénéficier d'une demande structurellement forte en Europe en 2026, les investisseurs spécialisés disposant de la capacité à s'associer à des opérateurs de qualité pour des stratégies de repositionnement et de rénovation. La différenciation des performances par segment et par destination devrait toutefois s'accroître : les actifs luxe et haut de gamme des grandes métropoles touristiques (Paris, Milan, Madrid, etc.) devrait conserver une capacité à dynamiser leur politique tarifaire (« *pricing power* »), tandis que les hôtels urbains au positionnement plus économique continueront de faire face à des pressions sur les marges dans un environnement de coûts d'exploitation durablement élevés.

Note : en l'absence de montant précisé, les montants des transactions indiquées sont restés confidentiels. Source des données investissement : CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, HVS, JLL, CoStar Group, Pandox, BNPPRE

Performances hôtelières 2025

Selon l'ONU Tourisme, l'Europe demeure la première destination mondiale avec 793 millions d'arrivées internationales en 2025, soit une progression de +4 % par rapport à 2024 et de +6 % par rapport à 2019 confirmant le dépassement généralisé des niveaux d'avant-pandémie sur l'ensemble du continent. L'Europe occidentale (+5 %) et l'Europe méridionale et méditerranéenne (+3 %) ont affiché de solides résultats, tandis que l'Europe centrale et orientale a poursuivi son rattrapage, portée par une demande loisirs et affaires soutenue dans un contexte d'arbitrage budgétaire favorable à ces destinations.

Les performances hôtelières européennes de 2025 s'inscrivent dans une trajectoire de normalisation après les rebonds post-pandémie de 2022 et 2023 et la consolidation de 2024. Le RevPAR moyen en Europe s'établit à 90,7 € HT en 2025 contre 89,2 € HT en 2024, soit une progression de +1,7 % sur l'année, dans un contexte de ralentissement du *pricing power* et d'un glissement progressif du levier de croissance du prix moyen vers la fréquentation. Le prix moyen qui demeurerait orienté à la hausse en début d'exercice a connu une décélération sur la seconde partie d'année, pouvant illustrer l'atteinte d'un plafond tarifaire. Le taux d'occupation a progressé de +0,9 point sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à 2024. Ces performances traduisent des réalités contrastées : l'Europe du Sud, portée par l'Espagne et l'Italie, ainsi que l'Europe Centrale et Orientale ont été les véritables moteurs de la croissance du continent. L'Europe occidentale a signé une croissance plus modérée et l'Allemagne un recul relatif, également pénalisée par un effet de base défavorable lié à l'UEFA Euro 2024 qui s'est tenu lors de l'exercice précédent.

Perspectives hôtelières 2026

La dynamique favorable du marché de l'investissement hôtelier observée en 2024 s'est confirmée en 2025, avec un volume d'investissement hôtelier en Europe excédant 23,3 milliards d'euros sur les douze derniers mois, soit une progression de 14 % sur un an. Cette dynamique devrait se prolonger en 2026 : selon l'enquête annuelle d'intentions d'investisseurs conduite par CBRE, 89 % des investisseurs institutionnels anticipent un volume de transactions stable ou supérieur à celui de 2025.

Comme mentionné précédemment, l'hôtellerie européenne a clôturé 2025 sur un bilan positif sur le plan opérationnel : le RevPAR en progression de +1,7 % sur l'année, porté principalement par la hausse de la fréquentation (+0,9 point). Cette normalisation après deux années de forte croissance post-Covid (comparativement aux niveaux pré-pandémie) devrait se poursuivre en 2026, avec une prévision de croissance du RevPAR européen comprise entre +1 % et +3 %. La progression pourrait notamment provenir de légères croissances du prix moyen sur les marchés les plus dynamiques, les taux d'occupation apparaissant globalement stabilisés à leur niveau actuel.

La structure de la demande continue d'évoluer. Si le tourisme de loisirs reste le moteur principal de croissance, la clientèle affaires individuelle et les groupes MICE pourraient voir leurs voyages internationaux progresser de 10 % en 2026, dépassant ainsi les niveaux d'avant-pandémie. Parallèlement, les arrivées inbound long-courrier reprendront à un rythme soutenu, portées notamment par le retour progressif des clientèles asiatiques.

Plusieurs enjeux structurels conditionnent aussi la compétitivité des acteurs du secteur. L'impératif de rénovation s'intensifie après des années de sous-investissement (2020-2024), dans un contexte de coûts de construction élevés alors que la nécessité de maintenir l'attractivité des actifs s'impose. La transformation technologique, notamment via l'intelligence artificielle (IA), s'accélère : 73 % des professionnels hôteliers anticipent un impact majeur de l'IA sur leurs opérations, avec des gains mesurables sur la maintenance prédictive, la gestion des équipes et l'ingénierie des revenus. Enfin, les nouvelles plateformes de voyage basées sur l'IA générative constituent un défi de distribution croissant pour les opérateurs, qui doivent s'assurer de la visibilité de leurs offres sur ces nouveaux canaux.

Sources : Cushman & Wakefield, CBRE

Glossaire

Taux d'occupation (TO) : rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre de chambres disponibles à la vente.

Prix moyens (PM) : chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues. Il est exprimé hors taxes.

RevPAR (RevPar) : abréviation qui correspond au revenu par chambre disponible.

CA hébergement HT / nombre total de chambres de l’hôtel.

RAPPORT DE GESTION

SITUATION ET EVOLUTION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

Évènements significatifs de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte international toujours marqué par des tensions géopolitiques persistantes, notamment en Ukraine et au Moyen-Orient, ainsi que par une incertitude accrue sur les équilibres commerciaux mondiaux.

Sur le plan économique, la désinflation amorcée en 2024 s'est confirmée en 2025, permettant aux principales banques centrales de poursuivre l'assouplissement progressif de leur politique monétaire. Cette évolution s'est traduite par une baisse graduelle des taux d'intérêt, contribuant à une amélioration relative des conditions de financement et à un redressement modéré de l'activité dans plusieurs secteurs.

En France, l'environnement économique est demeuré contrasté. La situation des finances publiques continue de faire l'objet d'une attention particulière des marchés et des institutions européennes. Le contexte politique reste marqué par des ajustements institutionnels et des débats relatifs à la trajectoire budgétaire et fiscale, générant un climat d'attentisme pour certains acteurs économiques.

Dans ce contexte, l'activité de la société au cours de l'exercice 2025 n'a pas été significativement affectée. Les hypothèses retenues par la direction pour l'élaboration des comptes annuels, notamment en matière d'estimations comptables et d'évaluation des actifs et passifs, intègrent les éléments connus à la date d'arrêt des comptes.

La SCI Aream Euro Hospitality a cédé au cours de l'exercice l'ensemble de l'usufruit de parts sociales de la SCPI Aream Hôtels qu'elle détenait :

- 3145 parts cédées le 26 mai 2025 pour un prix net vendeur de 400.040,54€
- 1304 parts cédées le 23 septembre 2025 pour un prix net vendeur de 298.398,96€

Affectation du résultat

Par décisions en date du 24 juin 2025, la collectivité des associés a décidé d'affecter la totalité du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 au report à nouveau, pour un montant de (327 997) euros.

Evolution du capital social de la Société

Au cours de l'exercice 2025, la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY a enregistré une collecte nette de -2,7 M€, ramenant la capitalisation totale de la SCI de 30 032 568 € à 27 417 587 €.

Portefeuille de la SCI

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de la Société est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers touristiques via :

- la SCI ARCS PANORAMA INVEST,
- la SCI DE EEMHOF INVEST,
- la SAS LPM INVEST
- la SCI ATREAM GARDEN INVEST

Allocation du portefeuille	Catégorie	Qualification	Investissement	Allocation
Poche Immobilière			28 314 286 €	93,80%
Sous-Poche Fonds ATREAM			28 314 286 €	93,80%
SCPI Atream Hôtels	SCPIs / SPVs ATREAM	Non durable	-	0,00%
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs ATREAM	Non durable	14 061 648,06	46,59%
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	3 425 794,33	11,35%
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	9 496 832,37	31,46%
SCI Atream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	Non durable	1 330 011,26	4,41%
Liquidités et autres actifs			1 870 076 €	6,20%
Liquidités	Liquidités		707 276 €	2,34%
Autres actifs	Autres actifs		1 162 800 €	3,85%
TOTAL			30 184 362 €	100,00%

SCI Arcs Panorama Invest (article 8 selon le règlement SFDR)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a souscrit 3 m€ dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d’un club deal institutionnel structuré par ATREAM.

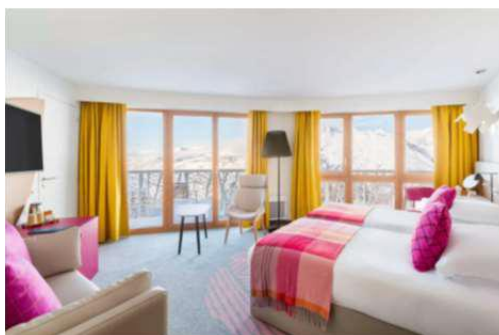
Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1050 lits). Il s’agit d’un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence et bénéficiant d’une double saisonnalité été-hiver.

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). Le RevPAR s’établit ainsi à 609 € (vs. 545€ en 2024).

Au 31 décembre 2025, la valeur d’expertise établie par CBRE Hotels Valuation et retenu par la société de gestion est de 123 M€ HD, en hausse de 0,6 M€ sur l’année 2025 (+0,5%). Le ratio d’endettement bancaire de la participation s’élève ainsi à 42,33% à fin 2025.

- Taux de distribution 2025 : 6,3 % (hors distributions exceptionnelles)
- WALB : 5,0 ans
- Taux d’occupation physique : 100 %

Club Med Les Arcs Panorama



SCI De Eemhof Invest (article 8 selon le règlement SFDR)

Pour rappel, ATREAM EURO HOSPITALITY a investi en décembre 2019 un montant de 8,5 m€ (11,94 % de l'opération) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel structuré par ATREAM (SCI De Eemhof Invest).

Situé dans la ville de Zeewolde, à 40 minutes d'Amsterdam et à proximité de pôles urbains européens majeurs, de la Belgique et de l'Allemagne de l'ouest, le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », niveau de gamme le plus élevé chez Center Parcs. Ce village de vacances est l'un des premiers parcs ouverts, en 1980, et bénéficie de 40 années d'exploitation. De Eemhof Invest détient les murs de 340 cottages sur les 756 qui composent le parc, de l'hôtel composé de 50 chambres, d'emplacements de parking, et des « Central Facilities » du Domaine.

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 %.

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 le taux d'occupation qui s'établit à 67,1% au T1 2024/2025 (vs. 65,9% au T1 2024/2025) soit une progression de +1,8 %. L'augmentation de la fréquentation a permis de compenser partiellement la baisse du prix moyen -1,1 %, qui s'établit à 180€ à la fin de la période (contre 182€ au T1 2024/2025). Ainsi, le RevPAR du Center Parcs De Eemhof s'établit à 121€ au T1 2025/2026 (vs. 120€ au T1 2024/2025), soit une hausse de +0,8% sur un an. Enfin, il faut également souligner que la rentabilité opérationnelle de ce Center Parcs s'améliore sur un an, avec un EBITDAR en hausse de +5,9 %.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise établie par CBRE et retenu par la société de gestion est de 160,1 M€ HD, en hausse de 2,0 M€ sur l'année 2025 (+1,3%). Le ratio d'endettement bancaire de la participation s'élève ainsi à 52,36% à fin 2025.

- Taux de distribution 2025 : 4,9 %
- WALB : 14,0 ans
- Taux d'occupation physique : 100 %

**Center Parcs De Eemhof
– Pays-Bas**



SCI Aream Garden Invest (article 8 selon la réglementation SFDR, labellisée ISR)

ATREAM EURO HOSPITALITY a investi 2,0 m€ dans la SCI Aream Garden Invest avec un premier appel de fonds pour 0,4 m€ en décembre 2021 et un deuxième le 8 mars 2022 pour 1,6 m€, détenant ainsi une participation de 5,06% dans le capital de la SCI Aream Garden Invest (détenant 49 % de la SCI Urban Garden Invest).

La SCI Aream Garden, au travers de la SCI Urban Garden est devenu, en date du 29 mars 2022 détenteur d'un bail à construction de 99 ans, ayant pour objet un immeuble de bureau à Lyon. L'actif est situé dans le quartier de Gerland, l'une des principales zones tertiaires de la Métropole Lyonnaise. Livré en mai 2021, l'actif offre une surface utile de 28 124 m². Lors de l'acquisition l'actif est 100 % loué à deux locataires de qualité :

- Société Engie pour 80% des surfaces : bail avec une prise d'effet au 10 mai 2021 d'une durée ferme de 9 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie sur 15% de sa surface en mai 2024 et en mai 2027, moyennant des indemnités dues au Bailleur de 16 mois de loyer en 2024 et 8 mois de loyer en 2027.
- Société Viatrix Mylan pour 20% des surfaces : bail en date du 1er septembre 2021 d'une durée de 7 / 9 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie anticipée sur 16% des surfaces en sept. 2025 moyennant des indemnités dues au Bailleur de 18 mois de loyer et d'une sortie sur l'intégralité des surfaces en 2028 moyennant une indemnité due au Bailleur de 12 mois de loyer.

Au T4 2025, le taux d'occupation physique de l'actif s'élève à 93%. Engie occupe désormais 72 % du site et Viatrix 21% avec une WALB de 4,4 ans.

L'actif dégage un loyer net total de 6,0 m€ une fois la redevance du bail à construction déduite.

Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). Il bénéficie en outre de plusieurs labels et certifications : Breeam Excellent, RT 2012, Biodiversity Performant, R2S Niveau 1 et Osmoz. Enfin, l'actif est modulable grâce à une construction permettant une divisibilité horizontale et verticale du site.

La SCI ATREAM Garden Invest a obtenu le 5 mai 2023 la labellisation ISR avec une approche "Best in Class" compte tenu des excellents fondamentaux de l'actif.

Au 30 septembre 2025 (rapport d'expertise le plus récent), la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 120,5 m€ HD, en hausse de 0,01% sur un an.

- Taux de distribution : 0%
- WALB : 4,4 ans
- Taux d'occupation physique : 93 %

Urban Garden –
Lyon Gerland



SCI LPM Invest

À la suite de l’ouverture de la stratégie d’investissement à l’acquisition d’hôtels murs et fonds, la SCI a fait l’acquisition murs et fonds de l’hôtel Hameau des Baux, premier actif de la nouvelle marque imaginée par Beyond Places : Les Petites Maisons.

Idéalement situé à quelques minutes du village mythique des Baux de Provence, cet hôtel est situé sur un domaine exceptionnel de 5 hectares planté d’oliviers et dispose : de 27 chambres, une piscine, deux restaurants, une salle de sport et d’un terrain de pétanque.

Un travail complet de rénovation a eu lieu afin de redonner vie à cet hôtel fermé depuis sa dernière année d’exploitation en 2019, avant sa réouverture le 7 juillet dernier 2023.

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 %)

Au 31 décembre 2025, la valeur d’expertise murs et fonds s’élève à 15 M€ HD. Le ratio d’endettement bancaire de la participation s’élève ainsi à 6,32% à fin 2025.

Évolution du capital

En application de l’article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l’article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d’augmentation à l’occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l’admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d’exclusion conformément aux statuts.

	Parts C	Parts D	Total
Souscriptions de la période (commissions incluses)	125 k€	0,00 k€	125 k€
Nombre de parts souscrites sur la période	1 079	0	1 079
Retraits de la période	-2 739 k€	0 k€	-2 739 k€
Nombre de retraits sur la période	-24 189	0	-24 189
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

Capital social à fin d'exercice	11 095 k€	2 451 k€	13 546 k€
Prime d'émission à fin d'exercice	11 323 k€	2 549 k€	13 872 k€
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	221 892	49 020	270 912
Capitalisation totale à fin d'exercice	22 418 k€	5 000 k€	27 418 k€

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 250 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Mouvements sur le portefeuille

Au cours de l'exercice, la SCI a racheté l'ensemble des parts en pleine propriété de la SCPI Atream Hôtels qu'elle détenait afin de générer la liquidité lui permettant d'honorer les retraits importants qu'elle a reçue :

- 1 828 parts le 8 avril 2025 pour un montant total de 397 613 €
- 1 242 parts le 11 août 2025 pour un montant total de 290 744 €
- 62 parts le 22 septembre 2025 pour un montant total de 7 655 €

Au 31 décembre 2025, le société ATREAM EURO HOSPITALITY ne détient plus aucune part de la SCPI ATREAM HOTELS.

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les participations présentées ci-dessous constituent des prises de participations ou de contrôle :

Société	Montant investi	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCI Arcs Panorama Invest	3 000 000 €	30 000	630 000	4,76%	Participation
De Eemhof Invest B.V	8 500 000 €	6 375 000	53 385 001	11,94%	Participation
SCI Atream Garden invest	2 000 000 €	20 000	395 000	5,06%	Participation
SAS LPM INVEST	11 028 107 €	1 103 711	1 119 802	98,56%	Participation
Total	24 528 107 €				

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Régularité, sincérité,
- Prudence.

Les comptes au 31 décembre 2025 font apparaître un bénéfice comptable de 1 099 401 € contre une perte comptable de <327 996,53 €> au 31 décembre 2024.

Compte de résultat (en €)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Chiffre d'affaires	-	-	-
Autres produits	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	538 581	582 631	- 44 050
Autres achats et charges externes	482 148	479 148	2 999
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Autres charges de gestion courantes	930	575	354
Dotations aux amortissements et dépréciations	55 503	102 907	- 47 404
Résultat d'exploitation (I)	- 538 581	- 582 631	44 050
Produits financiers	1 887 776	1 241 538	646 238
Produits financiers de participations	858 924	972 009	- 113 085
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	-	829	- 829
Autres intérêts et produits assimilés	167 687	124 550	43 137
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	698 440		698 440
Reprise de dépréciations et provisions	162 726	144 150	18 575
Charges financières	249 794	864 030	- 614 236
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 412 150	864 030	- 1 276 180
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	661 944		661 944
Résultat financier (II)	1 637 982	377 508	1 260 474
Résultat courant avant impôts (I+II)	1 099 401	- 205 123	1 304 524
Produits exceptionnels	-	4 919 400	- 4 919 400
Produits exceptionnels	-	4 919 400	- 4 919 400
Charges exceptionnelles	-	5 042 274	- 5 042 274
Charges exceptionnelles	-	5 042 274	- 5 042 274
Résultat exceptionnel (III)	-	122 874	122 874
Bénéfice ou perte (I+II+III)	1 099 401	- 327 997	1 427 398

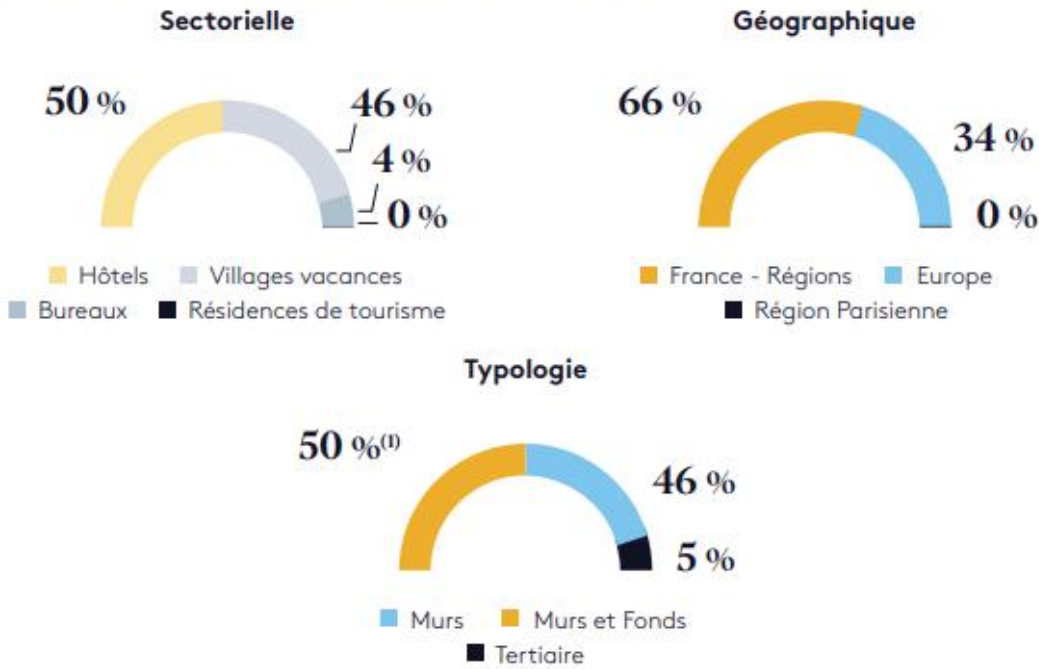
Les charges d'exploitation correspondent principalement aux frais de gestion et de fonctionnement du fonds.

Les produits financiers se composent principalement de produits financiers sur les participations détenues.

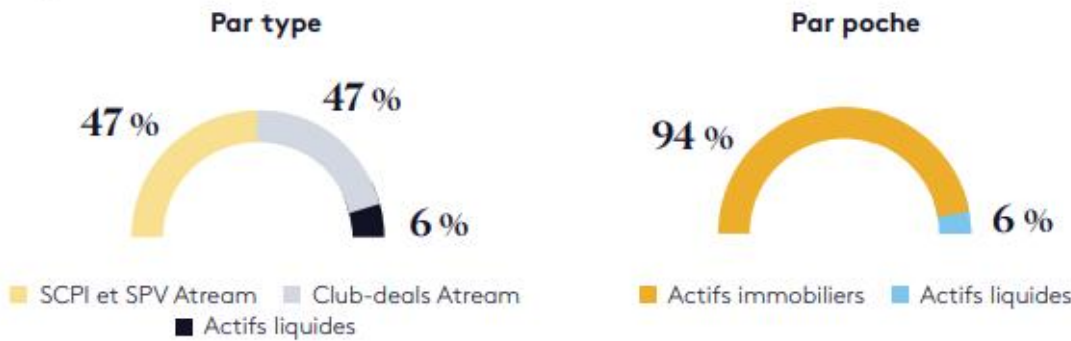
PORTFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2025

Allocation du portefeuille

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



Répartition de l'actif brut



(1) La typologie « murs et fonds » se décompose elle-même en 39% murs et 11% fonds de commerce de l'actif immobilier

Les actifs liquides représentent 6% de l'actif de la Société au 31 décembre 2025 dont 2,34% de trésorerie, ne permettant pas à la Société de respecter son ratio réglementaire de 5% minimum. De plus, la Société a vocation à être exposée à hauteur maximum de 95 % de l'actif en immobilier, détenu directement ou indirectement. Au 31 décembre 2025, la poche immobilière représente 93,80% de l'actif de la Société.

VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI : Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus". Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- Pour les OPCI : Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

- Pour les autres sociétés immobilières : Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'AMF ou par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- Pour les immeubles : Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats

immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimé, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- et étaler de manière linéaire sur son l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Valeur liquidative au 25 décembre 2025 (VL publiée)

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 25 décembre 2025 est détaillée ci-après :

	26/12/2024 publiée	25/12/2025 publiée	26/12/2024 publiée	25/12/2025 publiée	26/12/2024 publiée	25/12/2025 publiée
Immobilisations	28 334 717 €	27 543 284 €	23 611 712 €	22 560 547 €	4 723 005 €	4 982 736 €
(+) Écart de réévaluation	971 350 €	771 002 €	809 440 €	631 524 €	161 911 €	139 479 €
= Actif immobilisé	29 306 067 €	28 314 286 €	24 421 152 €	23 192 071 €	4 884 915 €	5 122 215 €
Créances d'exploitation	952 514 €	1 162 800 €	793 736 €	952 427 €	158 778 €	210 373 €
(+) Créances diverses	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Disponibilités	1 880 293 €	707 276 €	1 566 874 €	579 326 €	313 419 €	127 950 €
= Actif circulant	2 832 807 €	1 870 076 €	2 360 610 €	1 531 753 €	472 197 €	338 323 €
Dettes financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes d'exploitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €
(+) Dettes diverses	- 136 401 €	- 136 599 €	- 113 665 €	- 111 887 €	- 22 736 €	- 24 712 €
= DETTES	- 136 401 €	- 136 599 €	- 113 665 €	- 111 887 €	- 22 736 €	- 24 712 €
<i>Ajustement pour risque d'exigibilité</i>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<i>Ajustement pour différence d'estimation</i>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<i>Ajustement instrument financier De Eemhof</i>	- €	- 198 190 €	- €	- 162 337 €	- €	- 35 854 €
<i>Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie</i>	1 231 350 €	999 987 €	1 026 101 €	819 084 €	205 249 €	180 903 €
ACTIF NET	33 233 823,51 €	30 849 559,28 €	27 694 198 €	25 268 683 €	5 539 625 €	5 580 875,92 €

Valeur liquidative finale	113,04 €	113,88 €	113,01 €	113,85 €
----------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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.

A la date du 25 décembre 2025, la valeur liquidative d’ATREAM EURO HOSPITALITY s’élève à 113,88 € pour les parts C et 113,85 € pour les parts D.

Inventaire de l’actif au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, l’inventaire de l’actif se détaille ainsi :

Inventaire de l'actif							
Valeur	Quantité	Prix de revient	Valeur vénale	Coupon couru	Evaluation selon les statuts	Ecart d'évaluation	% Actif brut
Sous Poche Fonds ATREAM		27 543 283,55	29 054 286,02	0,00	29 054 286,02	1 511 002,47	96,26%
SCPI Atream Hôtels	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
SCI Arcs Panorama Invest	30 000	3 000 000,00	3 425 794,33	0,00	3 425 794,33	425 794,33	11,35%
De Eemhof Invest B.V.	6 375 000	8 500 000,00	9 496 832,37	0,00	9 496 832,37	996 832,37	31,46%
Urban Garden	20 000	2 000 000,00	1 330 011,26	0,00	1 330 011,26	-669 988,74	4,41%
SCPI Atream Hôtels - démembrement				0,00	0,00	0,00	0,00%
LPM Invest		14 043 283,55	14 801 648,06	0,00	14 801 648,06	758 364,51	49,04%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		1 130 075,57	1 130 075,57	0,00	1 130 075,57	0,00	3,74%
Liquidités		707 276,06	707 276,06	0,00	707 276,06	0,00	2,34%
Autres actifs		422 799,51	422 799,51	0,00	422 799,51	0,00	1,40%
Total Actif Brut au 25/12/2025					30 184 361,59		
Total Dettes					136 598,90		
Total Actif Net au 25/12/2025					30 047 762,69		
<i>Ajustement pour risque d'exigibilité</i>					- €		
<i>Ajustement pour différence d'estimation</i>					- €		
<i>Ajustement instrument financier De Eemhof</i>					- 198 190,32 €		
<i>Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie</i>					999 987,15 €		
ACTIF NET					30 849 559,52 €		

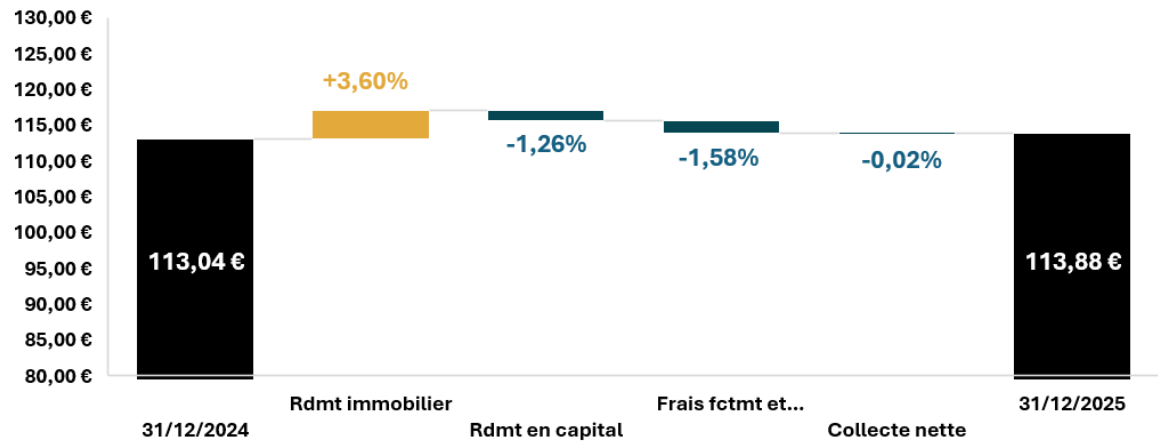
Performance au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative de ATREAM EURO HOSPITALITY s’élève à 113,88 € (Part C) et 113,85€ (Part D), en progression de +0,74 % sur l’année écoulée.

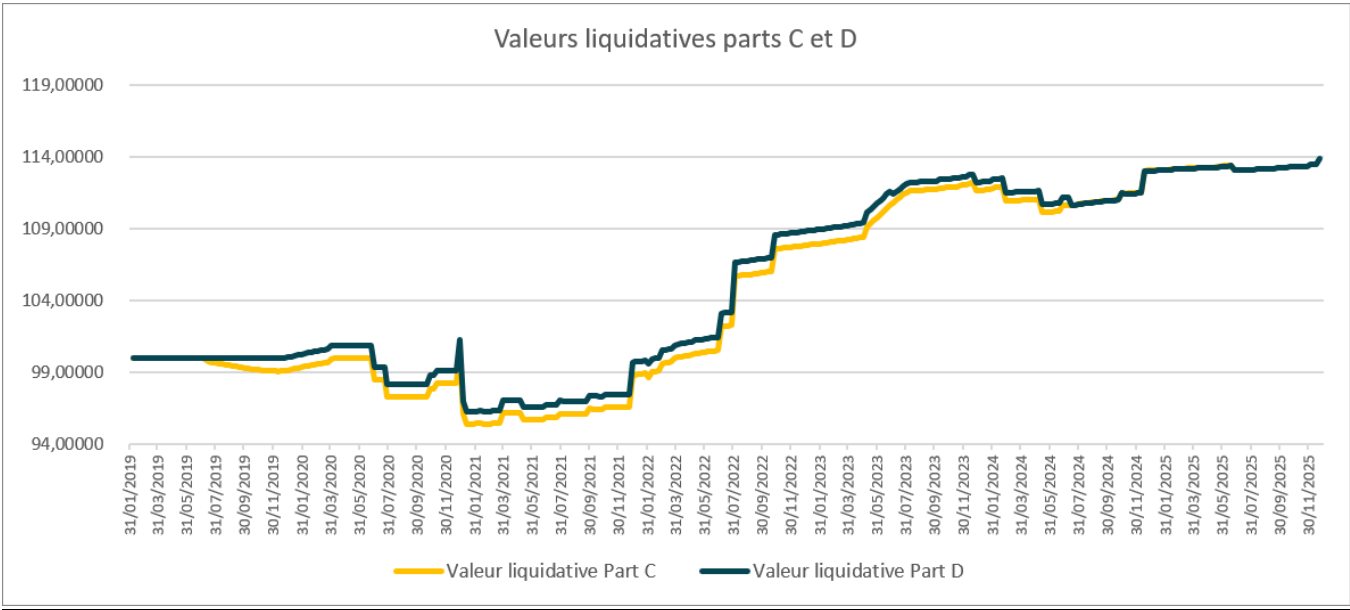
Performance Parts C			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
13,88%	0,55%	0,71%	0,74%

Performance Parts D			
Initial	3 mois	6 mois	1 an
14,88%	0,55%	0,71%	0,74%

Décomposition de la performance 2025



Valeurs liquidatives parts C et D



Définitions :

Rendement immobilier : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des revenus de participations au titre de la période.

Rendement en capital : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des variations de valeur des participations conformément aux règles de valorisation des actifs.

Impact collecte nette : dans un environnement de capital variable, correspond à l'impact de la création ou de l'annulation de parts tout au long de la période (S/R).

Il est rappelé que la valeur liquidative de l'UC ATREAM EURO HOSPITALITY peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs la Société ATREAM EURO HOSPITALITY.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ENDETTEMENT

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de 5 % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute natures liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible :

- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Depuis le 5 avril 2023, il est également noté qu'à titre d'exception, les opérations en murs et fonds verront leur ratio d'endettement direct ou indirect limité à 10 %.

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 ;

- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société direct de 10 % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur.

Au 31 décembre 2025, la Société n'a pas d'endettement direct.

Point sur l'endettement des participations aux 31 décembre 2025

L'endettement des participations au 31 décembre 2025 se détaille ainsi :

Participation	Ratio d'endettement*	Equity investi	Pourcentage de détention	Maturité de l'emprunt	Taux
SCI Arcs Panorama Invest	42,33%	3 000 000 €	4,76%	10/11/2031	1,92% fixe
De Eemhof Invest BV	52,36%	8 500 000 €	11,94%	26/12/2026	2,73% (Marge : 2,3% + swap : 0,43%)
Garden Invest	65,15%	2 000 000 €	5,06%	29/03/2029	2,23% (Marge : 1,20% + swap : 1,03%)
LPM Invest	6,32%	14 968 107 €	98,56%	01/06/2033	4,75% fixe
Liquidités du fonds (au delà de la poche de liquidité)		0 €			
Ratio d'endettement consolid	27,99%				

(*) Ratios d'endettement des participations calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2025.

Le ratio d'endettement de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est de 27,99 % au 31 décembre 2025 et respecte la limite de 40 %.

FRAIS SUPPORTES PAR LE SUPPORT

La souscription dans la Société UC ATREAM EURO HOSPITALITY se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	2% HT maximum du prix de souscription des parts
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	2% HT maximum de la valeur liquidative X Nombre de Parts
Commission de gestion	<u>Sous Poche Fonds ATREAM</u> : 0,95% HT maximum de la valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative ; <u>Poche de Liquidités</u> : 1,05% de la valeur des actifs <u>Sous – Poche Fonds Tiers</u> : 1,10% de la Valeur des actifs de la sous-poche retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative <u>Immeuble en Direct</u> : 1,50% de la valeur des Actifs Immobiliers hors droits hors taxes
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

Frais de gestion et commissions d'investissements du support

Sur l'exercice 2025, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	2024	2025
Actif net moyen sur la période - Parts C	28 603 285,35 €	26 674 645,96 €
Actif net moyen sur la période - Parts D	5 460 342,57 €	5 549 583,63 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽¹⁾	2,41%	2,53%
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽¹⁾	1,78%	1,83%
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽¹⁾	0,00%	0,05%
Frais de constitution ⁽¹⁾	0,00%	0,00%

⁽¹⁾ ratios calculés sur la base de l'actif net moyen de la SCI Aream Euro Hospitality sur la période considérée

Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion ATREAM sur l'ensemble des sociétés de la poche UC ATREAM EURO HOSPITALITY est détaillée comme suit :

Rémunération Globale	2024	2025
Commission de Gestion	607 664,99	590 628,97
Directe	377 172,65	354 564,81
Indirecte	230 492,34	236 064,16
Commission d'investissement et d'arbitrage	-	-
Directe	-	-
Indirecte	-	-
Commission de souscription (*)	-	-
Directe	-	-
Indirecte	-	-
Total	607 664,99	590 628,97

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

Les enjeux pour l'année 2026 pour la SCI Aream Euro Hospitality sont les suivants :

- assurer une gestion efficace du parc immobilier existant afin de garantir la durabilité du rendement actuel et de préserver la valeur des actifs ;
- maintenir le planning de travaux entamés en fin 2025 sur le Hameau des Baux, afin de garantir la disponibilité des chambres supplémentaires pour la saison 2026 ;
- et retrouver un niveau de liquidité satisfaisant par rapport au ratio contractuel de 5%, tout en continuant à régler les rachats en cas de poursuite de la trajectoire de décollecte.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces évènements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

COMPLEMENT D’INFORMATION

INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY à la clôture de l’exercice.

Annexe 1

Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu
(tableau prévu au I de l’article D 441-4 du Code de Commerce)

	Article D 441 - 1 - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu						Article D 441 - 1 - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées TTC												
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues TTC	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois					

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à l’article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n’a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l’exercice écoulé.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l’exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription à l’UC ATREAM EURO HOSPITALITY doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support ATREAM EURO HOSPITALITY peut être souscrit et faire l’objet d’arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support ATREAM EURO HOSPITALITY s’opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative*(1+2%)
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

PROFIL DE RISQUE

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu’ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Déclaration sur les principales incidences négatives

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement et les aspects sociaux (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives répertoriées sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques de l'activité ;
- Les consommations en eau ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- L'exploitation des ressources naturelles et la gestion des déchets ;
- L'artificialisation des sols et l'atteinte à la biodiversité en général ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes,
- La défaillance de la participation à la vie économique locale.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont décrits ci-après.

Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans au minimum.

Principaux risques associés

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie

de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risques liés au secteur du tourisme

La Société ayant vocation à investir dans des Actifs Immobiliers de tourisme, tous les facteurs qui pourraient impacter (i) l'attractivité, de manière générale, de la France, de la Zone Euro ou d'un pays dans lequel est situé l'Actif Immobilier, (ii) le budget des clients (évolution défavorable de la conjoncture économique et financière, augmentation de la fiscalité, perte d'emploi...) ou (iii) la sécurité des clients (instabilité politique, terrorisme, attentat...) pourrait avoir un effet négatif sur l'activité touristique, la demande de la clientèle et donc sur le niveau des loyers encaissés par la Société ou sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et ainsi entraîner une baisse de la performance de la Société.

Risque lié à l'investissement dans des fonds de commerce touristiques (depuis le 5 avril 2023)

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de fonds de commerce exploités directement ou indirectement par les sociétés en portefeuille. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, l'attractivité du secteur du tourisme en France, au contexte sanitaire, aux risques d'attentats) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus dans lesquels est investie la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des fonds de commerce et par voie de conséquence de la Société.

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

Risque lié à l'inflation

En raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus sur les Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, la Poche Immobilière de la Société est soumise au risque inflationniste.

Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.2 et que les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 10 des Statuts.

La Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux technique.

Risque lié à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions,

les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est, pour les Actifs immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères E/S. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères E/S peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par les fournisseurs d'informations extra financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières.

Risque en matière de durabilité

Un évènement ou une situation dans le domaine environnemental ou social qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

- Les risques de transition portant sur les évolutions et durcissements des réglementations en matière environnementale liées :
 - o aux consommations énergétiques (Dispositif Eco-Energie Tertiaire)
 - o aux émissions de gaz à effet de serre
 - o à la gestion des ressources et déchets
 - o à la préservation de la biodiversité (Zéro Artificialisation Nette – ZAN)
- Les risques physiques induits par le changement climatique (Aléas climatiques, catastrophiques, naturelles) ;
- Les risques de transition sur le plan social : dégradation des relations avec les parties prenantes (internes et/ou externes).

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques E/S, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

SUIVI ET EVALUATION DES RISQUES

La gestion des risques d'Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

DISPOSITIF DE CONTROLE ET DE CONFORMITE

La gestion du FIA est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Atream dispose et maintient opérationnelles des politiques, procédures et mesures adéquates visant à détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles ainsi que les risques en découlant et à minimiser ces risques.

Atream a mis en place une fonction de conformité exercée de manière indépendante des fonctions opérationnelles. Celle-ci est assurée par le RCCI et a pour missions de :

- Contrôler et, de manière régulière, évaluer l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place, et des actions entreprises visant à remédier à tout manquement de la société de gestion de portefeuille et des personnes concernées à leurs obligations professionnelles
- Conseiller et assister les dirigeants et collaborateurs chargés des services et activités de la société de gestion afin qu'elles se conforment aux obligations professionnelles de la société de gestion
- Les contrôles menés par le RCCI et son équipe entrent dans le cadre du contrôle permanent de 2ème niveau. Ainsi, un programme de contrôle est établi annuellement selon une approche fondée sur le risque pour déterminer les thématiques prioritaires de contrôle, leur fréquence sur l'exercice et la profondeur du contrôle.

Ce programme de contrôle couvre toutes les activités de la société de gestion dont le respect des règles de bonne conduite et règles déontologiques par les collaborateurs de la société.

Celles-ci sont notamment définies dans le code de déontologie d'Atream ainsi que dans celui de l'ASPIM, l'association professionnelle à laquelle Atream adhère, auxquels tous les collaborateurs s'engagent à se conformer dès leur arrivée. À ce titre, ils s'engagent à exercer leurs fonctions avec la compétence, le soin et la diligence requis, à respecter l'ensemble des réglementations et règles internes applicables, et à agir avec loyauté et équité dans le meilleur intérêt des investisseurs, tout en veillant à l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Enfin, des contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Celui-ci a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits sur l'ensemble des activités de la société de gestion.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ATREAM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONFLITS D'INTERETS

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 SCPI. 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.

REMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération

Conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d’investissement alternatifs (« Directive AIFM »), Atream a établi une politique de rémunération dont l’objectif est de favoriser une gestion saine et efficace du risque, et qui n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des véhicules gérés.

Elle est également conçue de manière à éviter les situations de conflits d’intérêts et à prévenir les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l’intérêt de ses clients.

Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d’Atream ainsi qu’à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Atream a mis en place un comité des rémunérations.

Atream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Au 31 décembre 2025, les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l’ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Ensemble des collaborateurs	49,25	4 980 596	345 488	5 326 084
Cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	10,42	2 113 808	130 000	2 243 808

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

Politique ESG de la Société de Gestion Aream

Chez Aream, l'immobilier est envisagé comme un levier d'impact environnemental, territorial et sociétal lorsqu'il s'inscrit dans une logique de transformation durable. Cette approche structure la stratégie d'investissement, de développement et de valorisation d'actifs implantés au cœur des territoires et des usages, en particulier dans le secteur de l'Hospitality, à l'intersection du tourisme, des services et de l'ancrage local.

Depuis sa création en 2008, Aream a placé l'innovation et la spécialisation au centre de sa stratégie. Le lancement d'Aream Hôtels en 2016, première SCPI dédiée à l'hôtellerie en Europe, a constitué une étape structurante dans le déploiement de solutions d'investissement différenciantes, résilientes et adaptées aux transformations structurelles du secteur immobilier.

L'action du groupe s'inscrit dans le cadre de sa raison d'être : « Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire dans la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables, au service notamment de l'industrie touristique. » Cette orientation irrigue l'ensemble des décisions stratégiques et structure l'approche retenue en matière d'enjeux ESG.

Cette démarche repose sur un réalisme opérationnel, un pragmatisme économique et une recherche de mesure concrète de l'impact. Elle vise l'atteinte de résultats durables, fondés sur des données objectivées, des trajectoires crédibles et une transparence renforcée. L'action ESG s'articule notamment autour de la signature, en 2021, des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), de la labellisation ISR de plusieurs fonds et d'un alignement progressif avec les cadres de référence européens (SFDR, Taxonomie, etc.).

Au-delà des performances environnementales et climatiques, les investissements réalisés dans le secteur du tourisme durable contribuent à la revitalisation économique des territoires, en soutenant l'emploi local, en renforçant l'attractivité des destinations et en valorisant des patrimoines parfois sous-exploités. Cette contribution territoriale s'inscrit pleinement dans une vision de long terme et dans la responsabilité d'investisseur portée par Aream.

La démarche d'évaluation des actifs d'Aream est déployée dès la phase d'acquisition et se prolonge sur l'ensemble du cycle de détention. Lors de la due diligence, une analyse ESG et climatique est réalisée afin d'identifier les principaux enjeux environnementaux, sociaux, énergétiques, et climatiques, ainsi que les risques physiques et de transition associés. Cette analyse s'appuie sur les données disponibles à l'acquisition, les diagnostics techniques et l'utilisation d'outils spécialisés.

Après acquisition, les actifs font l'objet d'un suivi annuel permettant d'actualiser les indicateurs environnementaux et climatiques, d'évaluer l'évolution des risques et d'orienter les plans d'actions. Cette démarche vise à inscrire la gestion des actifs dans une logique d'amélioration continue, fondée sur des données objectivées et cohérente avec les cadres de référence européens ainsi que les meilleures pratiques du marché.

Actualité ESG de la SCPI Aream Euro Hospitality

En 2025, la SCPI Aream Euro Hospitality a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale de l'actif et le dialogue avec les parties prenantes.

Environnement

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur le portefeuille :

- Audit de résilience climatique, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Cet audit a permis :

- D'identifier les principaux risques climatiques (notamment les épisodes de fortes chaleurs) ;
- D'évaluer la résilience des équipements techniques tels que les systèmes de climatisation ;
- De formaliser des procédures de gestion des risques qui seront communiquées aux locataires en 2026 ;
- De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.
- Audit de biodiversité, ayant permis :
 - D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés, espèces à enjeux de conservation présents sur les sites ;
 - D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et valorisation de la biodiversité.

De plus, une cuve de récupération des eaux pluviales a été installée sur site.

Gouvernance et engagement des parties prenantes

Plusieurs actions ont également été mises en œuvre afin de renforcer la gouvernance ESG et la sensibilisation des occupants :

- Organisation d'un comité vert en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
 - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
 - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation de l'actif.
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écogestes.
- Nouvelle labellisation Clef Verte et actualisation de certifications et labels préexistants.

Stratégie ISR & ESG de la SCI Aream Euro Hospitality

La SCI Aream Euro Hospitality est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui se traduit par deux éléments :

- La labellisation ISR du fonds en novembre 2023. La classification du fonds en tant qu'Article 8 au sens de la réglementation SFDR sans minimum de durabilité.

Des informations complémentaires sur la stratégie ISR et l'approche SFDR du fonds sont présentées dans les sections dédiées du présent rapport annuel.

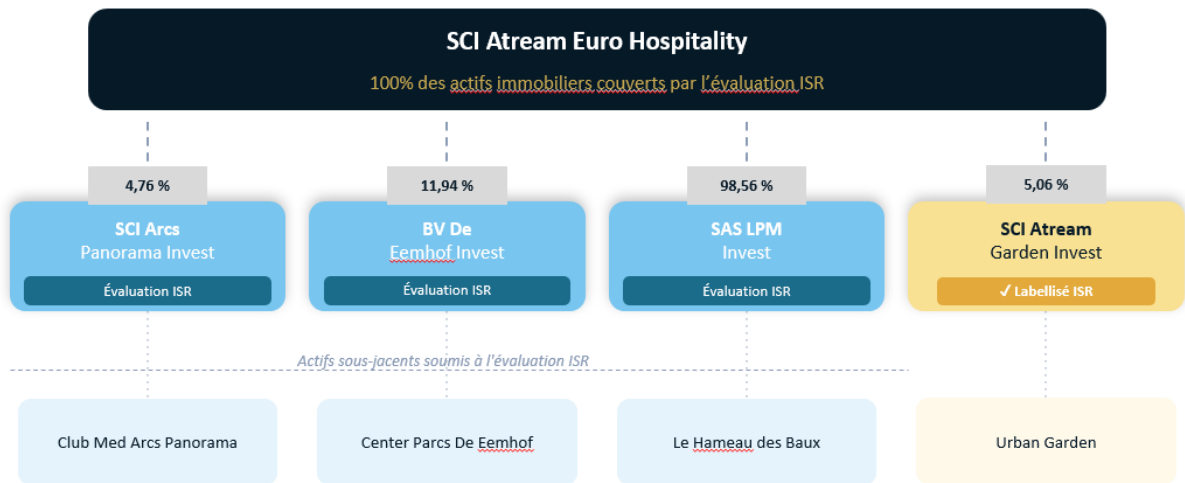
Périmètre d'évaluation ESG du fonds

Au titre du périmètre couvert par le Label ISR, l'intégralité de la poche immobilière de la SCI Aream Euro Hospitality est couverte par le label ISR : soit directement via la labellisation de AEH, soit via la labellisation propre de l'une de ses participations.

La SCI Aream Euro Hospitality détient quatre participations financières : la SCI Arcs Panorama Invest, la BV De Eemhof Invest, la SAS LPM Invest et la SCI Aream Garden Invest. Parmi celles-ci, la SCI Aream Garden Invest fait l'objet d'une labellisation ISR distincte. En conséquence, l'évaluation ISR conduite dans le cadre de la labellisation de AEH porte sur les trois actifs sous-jacents représentatifs des participations non labellisées ISR à titre individuel (SCI Arcs Panorama Invest, BV De Eemhof Invest et SAS LPM Invest).

La SCI Aream Garden Invest a été relabellisée ISR en 2026 pour un deuxième cycle et poursuit une stratégie « Best-in-class ». Le détail de sa notation ISR est disponible sur demande.

Le tableau ci-dessous détaille la quote-part détenue dans chaque participation.



En ce qui concerne le périmètre SFDR (fonds Article 8), le taux d’analyse s’élève à 98% correspondant à l’actif immobilier. Le reste, soit 2 %, correspondant aux créances et liquidités (voir Annexe périodique pour plus de détails).

Stratégie SFDR de la SCI Aream Euro Hospitality

Caractéristiques E&S

La SCI Aream Euro Hospitality est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR, contribuant aux caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Contribuer activement à l’atténuation du changement climatique
- Améliorer le confort des usagers des actifs immobiliers
- Engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La contribution du fonds à ces caractéristiques est mesurée grâce aux indicateurs suivants :

Environnement :

- Consommations énergétiques en (kwhEF/m2.an)
- Emissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques (kgCO2eq/m2.an)
- Consommations d’eau moyennes (m³/m².an)

Social :

- Services divers disponibles sur site
- Activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site
- Partenariats et actions de promotion des commerces locaux

Gouvernance :

- Signature de clauses ESG (Locataires & Property Manager)
- Certifications et labels

Ces indicateurs permettent de mesurer et de piloter les principales thématiques environnementales et sociales du portefeuille, en cohérence avec la stratégie ESG définie. Leur suivi est réalisé de manière régulière et fait l'objet d'une revue annuelle, incluant des contrôles et audits dédiés, afin de garantir la fiabilité des données, la cohérence des méthodes d'évaluation et le respect des caractéristiques E&S promues par le fonds.

Principales incidences négatives (PAI)

Dans le cadre de sa démarche ESG, le fonds prend également en considération les principales incidences négatives (PAI) suivantes :

- Émissions de gaz à effet de serre (tEqCO₂) ;
- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, via les DPE des bâtiments (DPE > C) ;
- Intensité énergétique (GWh/m².an)

Stratégie ISR, cycle 2023-2026

La SCI AEH s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via la mise en place d'outils de suivi des consommations et d'un plan d'action adapté aux actifs s'appuyant sur l'état des lieux initial à l'échelle du portefeuille. La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

La Société souhaite contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique et à l'amélioration des enjeux sociaux, notamment en privilégiant le confort des usagers des actifs immobiliers, et en contribuant directement au dynamisme local et territorial. Ses principaux sous objectifs sont de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, de garantir la sécurité et le bien-être de ses utilisateurs, d'accroître son impact positif sur le tissu territorial ainsi que d'optimiser la résilience du patrimoine dans un contexte de changement climatique et d'accompagner ses interlocuteurs dans la prise en compte des enjeux ESG à leur propre échelle.

La Société est consciente du vaste périmètre dans lequel sont inscrits les enjeux ESG. De ce fait la Société a choisi de ne pas se focaliser sur une ou plusieurs thématiques en particulier, mais d'agir de façon pragmatique sur l'ensemble de ces enjeux. Dans un souci d'approche holistique, la Société pourra également avoir recours à des opérations de rénovation sur ses actifs.

En pratique, à l'échelle de actifs, ces objectifs et sous-objectifs se déclinent via les mesures suivantes :

Pilier Environnement :

- De réduction des consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- De réduction et de maîtrise de la ressource en eau qui est un sujet particulièrement sensible dans les bâtiments à usage touristique ;
- De réduction et de maîtrise de la production de déchets.

Pilier Social :

- D'amélioration du confort et du bien-être des usagers par une offre de services diversifiée et en adéquation avec la grille d'évaluation ISR ;
- De prise en compte et d'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- De recours et de promotion des fournisseurs locaux ;
- De promotion de la mobilité douce.

Pilier Gouvernance :

- D'embarquement et de sensibilisation des parties prenantes par le biais de clause ESG et d'organisation de Comités Verts ;
- D'analyse et d'augmentation de la résilience des actifs face au dérèglement climatique ;
- D'attestation des résultats de la stratégie par l'obtention d'une certification ou d'un label ESG reconnu.

Pilotage et méthodologie de suivi des performances extra-financières de la SCI Atream Euro Hospitality

Une grille d'évaluation ISR a été construite par les équipes d'Atream, accompagnées par un cabinet de conseil en finance durable. Cette grille comprend 34 critères quantifiables et/ou observables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Cette grille a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SC Générations Immo ISR.

Le fonds poursuit une stratégie de type Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société doit satisfaire l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou faire en sorte que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

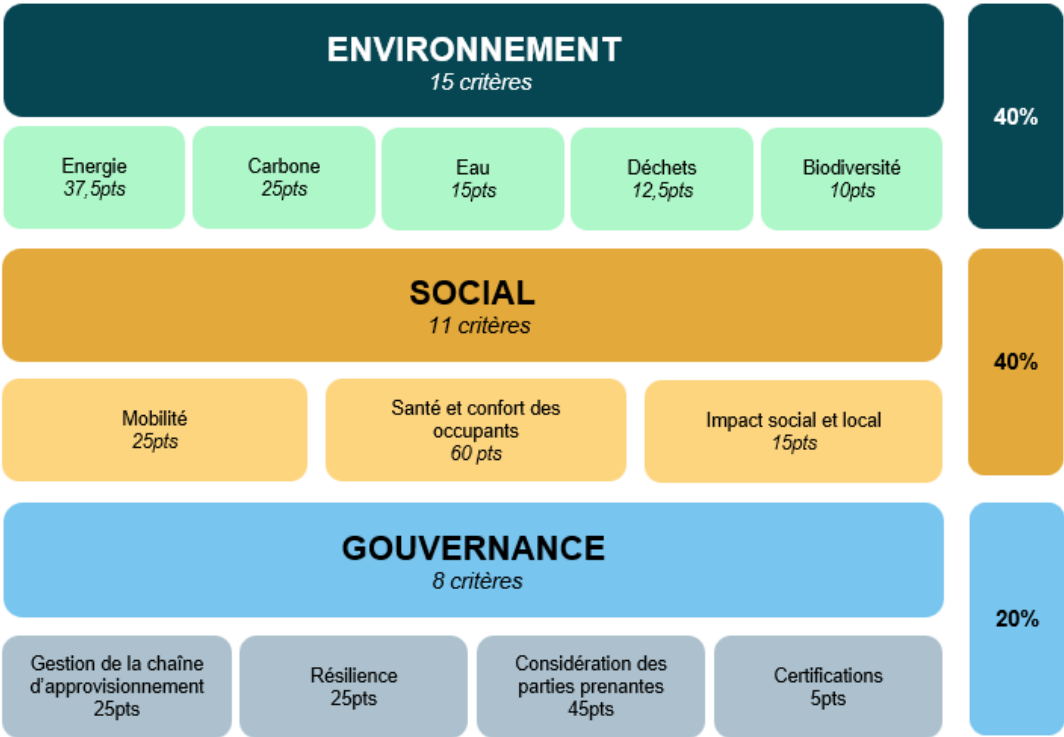
La note seuil du fonds a été établie à 59,8/100.

Au cours du cycle de labellisation ISR, les actifs seront évalués sur les critères ESG et pourront être requalifiés :

- Soit au sein d'une poche Best-in-Class, pour les actifs atteignant la note seuil ;
- Soit maintenus au sein de la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

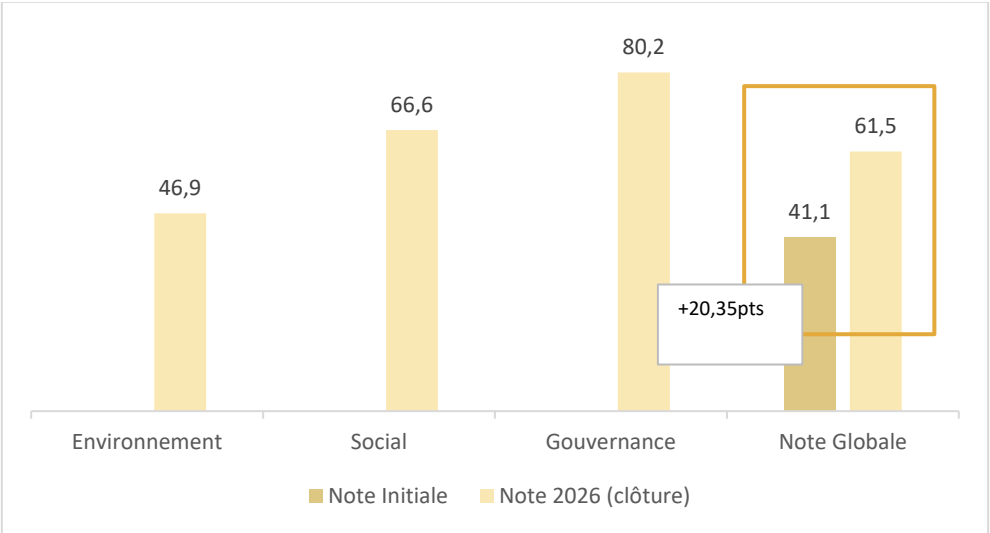
Chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications / référentiels sectoriels ou de benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de la transition écologique (ADEME) ou des bureaux d'études tels que Carbon4 ;
- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;
- Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.



La notation ESG de l’actif immobilier détenu par la SCI Aream Euro Hospitality est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d’Aream en fonction de l’avancement des plans d’actions ESG. Ces plans d’actions sont spécifiques à l’actif et ont été définis pour donner suite à l’analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2023, toujours dans une logique d’amélioration continue.

La notation ISR 2026 (sur les données 2025) de la SCI Aream Euro Hospitality est de **61,5/100**, détaillée ci-après :



Ainsi la note 2026 (sur données 2025) dépasse la note initiale de 20,35 points, ainsi que la note seuil de 59,8 confirmants les objectifs à atteindre par l’approche « Best-in-progress » du fond.

Suivi des 8 indicateurs de performance extra-financière :

	Indicateurs	Données 2025	Données 2024	Comparables
1	Consommation énergétique surfacique annuelle (kwhEF/m²/an)	294,8 kWhEF/m²/an (100% de données réelles)	323 kWhEF/m²/an (100% de données réelles)	Moyenne Deepki 2025 Hôtellerie Europe : 214 kWhEF/m².an
2	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	36,89 kgCO2eq/m² (100% de données réelles)	55 kgCO2eq/m² (93% de données réelles)	Moyenne Deepki 2025 Hôtellerie Europe : 43,4 kgCO2/m².an
3	Consommations d'eau moyennes en m³/m²	2,14 m3/m²/an (100% de données réelles)	2,77 m3/m²/an (93% de données réelles)	Baromètre OID 2025 Hôtellerie France : 1,51 m3/m²/an
4	Nombre moyen de services divers proposés sur site (Indicateur de surperformance 1)	15,03 services	11 services	Moyenne à l'échelle de 35 actifs hôteliers sous gestion : 6,97
5	Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site	3,48 activités	1,84 activités	Moyenne à l'échelle de 11 actifs hôteliers sous gestion : 0,88
6	Nombre moyen de partenariats et d'action de promotion des commerces locaux (Indicateur de surperformance 2)	10,19 partenariats	5 partenariats	Moyenne à l'échelle de 12 actifs hôteliers sous gestion : 1,41
7	Signature de clauses ESG	100%	100%	Moyenne à l'échelle de 23 actifs hôteliers sous gestion : 59%
8	Part d'actifs certifiés	100%	66%	Moyenne à l'échelle de 47 actifs hôteliers sous gestion : 70%

Focus consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWhEF/m²/an) (1) :

- Les données énergétiques 2025 sont collectées *via* Deepki, les *property managers* et les locataires, avec une fiabilisation rigoureuse pour assurer leur pertinence.

Focus émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique (2) :

- Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques *via* l'outil Deepki.

Focus consommations d'eau moyennes en m3/m² (3) :

- Les données de consommations d'eau 2025 sont collectées *via* Deepki, les *property managers* et les locataires, avec une fiabilisation rigoureuse pour assurer leur pertinence.

Focus services divers proposés sur site (4) :

- Les actifs du patrimoine proposent en moyenne 15,03 services pour les occupants (restaurants, SPA, activités sportives...).

- Indicateur de surperformance 1 : Les hôtels constituant le patrimoine ont une offre servicielle individuelle (>10) supérieure à la moyenne observée sur le périmètre hôtelier en interne (6,97), permettant au fonds de surperformer sur cet indicateur.

Focus activités de divertissement éco-responsables proposées sur site (5) :

- Les actifs du patrimoine proposent en moyenne 3,48 services pour les occupants (randonnées, vélo, ateliers ludiques à thématiques éco-responsables). Chacun des hôtels a une offre d'activités éco-responsables (>3) supérieure à la moyenne observée sur le périmètre hôtelier en interne.

Focus partenariats et actions de promotion des commerces locaux (6) :

- Les actifs du patrimoine ont conclu 10,19 partenariats locaux en moyenne (approvisionnement local, vente de produits locaux en boutique, partenariats avec prestataires locaux).
- Indicateur de surperformance 1 : Les hôtels constituant le patrimoine ont une offre d'activités éco-responsables (>3) supérieure à la moyenne observée sur le périmètre hôtelier en interne (1,41), permettant au fonds de surperformer sur cet indicateur.

Focus signature de clauses ESG (7) :

- Au 31.12.2025, 100% des parties prenantes, locataires et *property managers* sont engagées dans la démarche ESG via des clauses ou annexes environnementales.

Focus certifications (8) :

- L'ensemble des hôtels du patrimoine détiennent au moins une certification ou label ESG. L'obtention du label Clef Verte du Hameau des Baux a permis d'améliorer la performance du portefeuille sur cet indicateur.

Précisions méthodologiques sur les valeurs de benchmark :

- Concernant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées, Astream a choisi d'utiliser l'un des benchmarks reconnus du marché, à savoir l'Index Deepki.
- Pour les autres indicateurs, Astream a réalisé une analyse portant sur l'ensemble des actifs et des critères ESG de ses portefeuilles sous gestion afin d'établir des valeurs moyennes comparables. Ces valeurs font l'objet d'une mise à jour annuelle.

Engagement : Indicateurs à suivre par typologie de partie prenante

Astream se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence et souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs gérés, tout en assurant une bonne gouvernance des véhicules d'investissement sous gestion.

Pour ce faire, ATREAM s'engage à mettre en œuvre une démarche d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion.

Les moyens humains dédiés à la politique ESG sont les suivants :

- La Directrice ESG, sensibilisée et formée aux enjeux ESG et qui supervise la démarche d'investissement responsable, tout en assurant sa pérennité et son adéquation avec l'évolution du marché ;
- L'analyste ESG, qui œuvre au déploiement de la stratégie ESG et à son application à l'échelle de la Société de Gestion ;
- Les autres analystes ESG qui procèdent au contrôle de niveau 1 du fonds ;
- L'équipe de gestion des risques et la conformité, qui veille à l'application des procédures de la démarche ESG via des contrôles réalisés à minima annuellement ;

- Les membres du Comité ISR afin d’identifier les actions d’atténuation des risques extra-financiers pour les fonds labellisés ISR, de mettre à jour les indicateurs de performance extra-financière des fonds concernés et de revoir les grandes orientations à donner sur la politique ESG ;
- Les collaborateurs d’Atream, sensibilisés et formés aux enjeux de l’ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion ;
- L’accompagnement d’un prestataire externe sur les thématiques ISR et le processus d’évaluation des actifs.

Les indicateurs suivants témoignent de l’engagement des parties prenantes :

Parties prenantes	Indicateur de suivi	Valeur 2025	Valeur 2024
Locataires	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	100%	100%
	Part des nouveaux baux faisant l’objet d’une clause ESG	N/A	N/A
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	100%	50%
Property managers	Part d'actifs dont le <i>property management</i> a signé une clause ESG	100%	100%
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	94%	95% ¹
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	56%	42% ¹
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

¹La valeur 2024 de l’indicateur a été corrigée à la suite d’une erreur de périmètre dans le rapport précédent.

Focus actifs de la SCI Atream Euro Hospitality

Le Hameau des Baux	
Rang Note ISR 2026 :	1/3
Notation ISR 2026 : (Sur données 2025)	66,8/100 (+9,6 pts vs 2025)
Localisation :	Paradou, France
Typologie :	Hôtel

Bonnes pratiques

- Tenue d’un Comité Vert
- Souscription d’un contrat d’électricité verte
- Présence d’une GTB
- Nombreux flux de déchets
- Réalisation d’un audit d’adaptation
- Réalisation d’une étude écologique
- Réalisation de contrôles de la qualité de l’eau

Installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales
Nombreux services à destination des usagers
Activités de divertissement éco-responsables sur site
Nombreux partenariats locaux
Label Clef Verte

Exemples d’actions envisagées lors du cycle ISR n°2

Mise en place d’une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d’évacuation en cas de risques avéré.
Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, énergies renouvelables, contrat de performance énergétique, etc.)

Club Med Arcs Panorama	
Rang Note ISR 2026 :	2/3
Notation ISR 2026 : (Sur données 2025)	64,5/100 (+11,4 pts vs 2025)
Localisation :	Bourg-Saint-Maurice, France
Typologie :	Village Vacances

Bonnes pratiques

Tenue d’un Comité Vert
Réalisation d’un audit énergétique
Présence d’une GTB
Nombreux flux de tri des déchets
Réalisation d’un audit d’adaptation et d’une étude écologique
Nombreux services à destination des occupants
Activités de divertissement éco-responsables sur site
Nombreux partenariats locaux
Nombreuses certifications (BREEAM Good, Green Globe, ATR)

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR n°2

Mise en place d’une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d’évacuation en cas de risques avéré.
Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, énergies renouvelables, contrat de performance énergétique, etc.)

Center Parcs De Eemhof	
Rang Note ISR 2026 :	3/3
Notation ISR 2026 : (Sur données 2025)	56,4/100 (+6,6 pts vs 2025)
Localisation :	Lyon, France
Typologie :	Village Vacances

Bonnes pratiques

Tenue d’un Comité Vert

Présence d'une GTB

Utilisation d'énergies renouvelables via contrat d'électricité verte

Nombreux flux de déchets

Réalisation d'un audit d'adaptation

Réalisation d'une étude écologique

Nombreux services à destination des occupants

Activités de divertissement éco-responsables sur site

Nombreux partenariats locaux

Nombreuses certifications et labels (Clef Verte, ISO 14001, ISO 50001.)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR n°2

Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré.

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, énergies renouvelables, contrat de performance énergétique, etc.)

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l’article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l’article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: *Atream Euro Hospitality*
Identifiant d’entité juridique :

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu’il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l’UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d’**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d’investissement durable ?	
Oui	Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l’UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l’UE	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu’il n’ait pas eu d’objectif d’investissement durable, il présentait une proportion de ____% d’investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l’UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l’UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n’a pas réalisé d’investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En 2025, la SCI Aream Euro Hospitality a activement contribué aux caractéristiques environnementales et sociales du fonds suivantes :

- Contribuer activement à l'atténuation du changement climatique
- Améliorer le confort des usagers des actifs immobiliers
- Engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● *Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?*

La performance du fonds sur les indicateurs sous-jacents aux caractéristiques environnementales et sociales est la suivante :

Environnement

- Consommations énergétiques : 294,8 kWhEF/m².an (100% de données réelles)
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : 36,89 kgCO₂eq/m².an (100% de données réelles)
- Consommation en eau : 2,14 m³/m².an (100% de données réelles)

Social

- Nombre moyen de services divers disponibles sur site : 15,03
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : 3,48
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : 10,19

Gouvernance :

- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : 100%
- Part d'actifs certifiés: 100%

● *...et par rapport aux périodes précédentes ?*

Par rapport à l'année 2024, la performance du fonds sur les indicateurs sous-jacents aux caractéristiques environnementales et sociales est la suivante :

Environnement

- Consommations d'énergie finale toutes énergies tous usages : -28,2 kWhEF/m².an
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : -18,11 kgCO₂eq/m².an
- Consommation en eau : -0,63 m³/m².an

Social

- Nombre moyen de services divers proposés sur site : +4,03
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site : +1,64
- Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux : +5,19

Gouvernance :

- Part de prestataires engagés par des clauses ESG : idem
- Part d'actifs certifiés: +44%

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs?**

N/A - La Société ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCI prend en considération les principales incidences négatives (PAI : Principle Adverse Impact) suivantes :

- Exposition aux combustibles fossiles : 0%
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C) : 14,73% (Club Med Arcs Panorama). Les DPE des deux autres actifs du fonds ne sont pas disponibles.
- Emissions de gaz à effet de serre : 0,03689 tEqCO2 estimées ;
- Intensité énergétique : 0,0002948 GWh/m2.an .



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCI n’a pas réalisé d’investissements en 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d’actifs	Pays

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d’investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

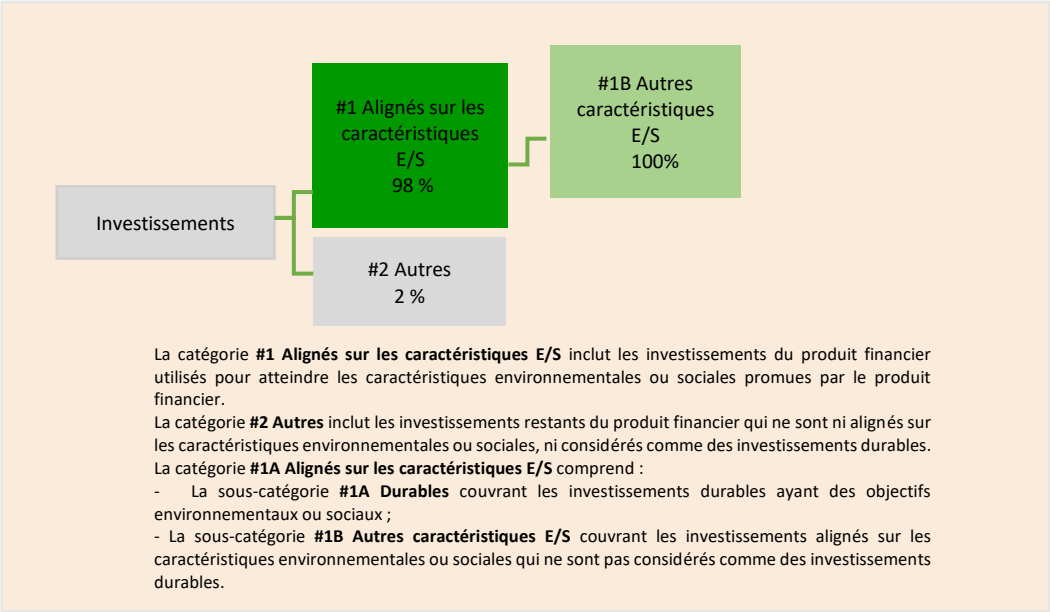


Quelle était la proportion d’investissements liés à la durabilité ?

N/A

L’allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

● Quelle était l’allocation des actifs ?



Pour être conforme à la taxonomie de l’UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l’électricité d’origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d’ici à la fin 2035. En ce qui concerne l’**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d’autres activités de contribuer de manière

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

N/A



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

☐

Oui :

☐

Dans le gaz fossile

☐

Dans l'énergie nucléaire



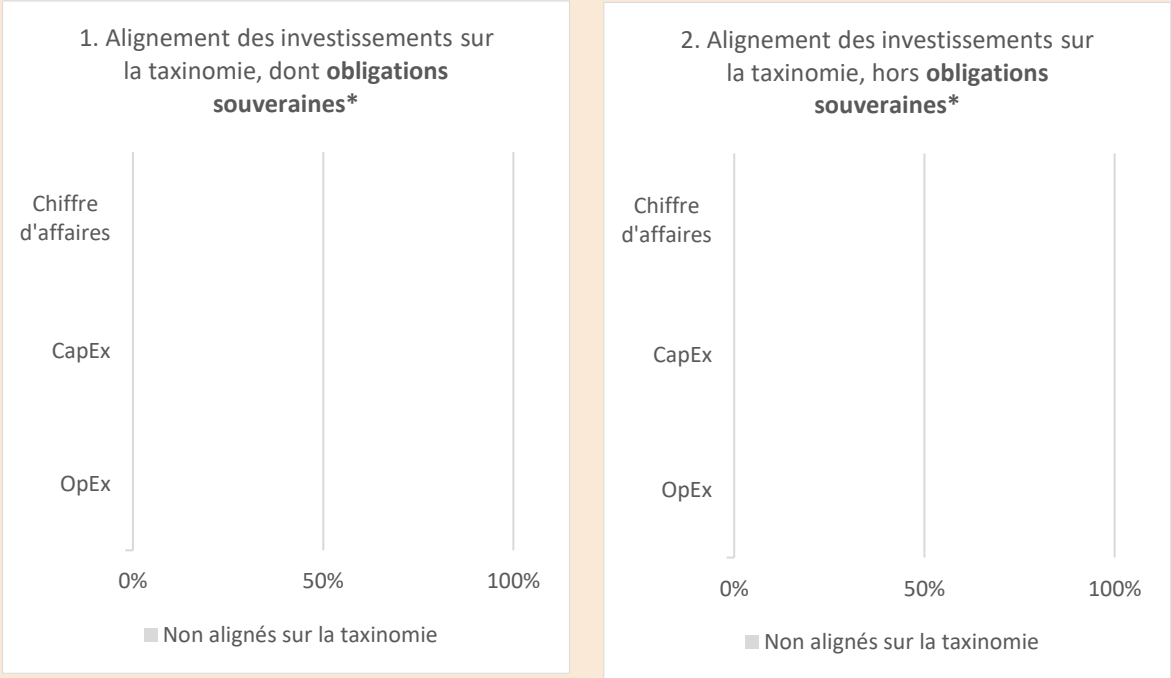
Non

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

- Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

N/A

- Ou se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A



- Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

N/A



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

En 2025, la SCI Aream Euro Hospitality a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale de l'actif et le dialogue avec les parties prenantes.

Environnement

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur le portefeuille :

- Audit de résilience climatique, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Cet audit a permis :
 - D'identifier les principaux risques climatiques (notamment les épisodes de fortes chaleurs) ;
 - D'évaluer la résilience des équipements techniques tels que les systèmes de climatisation ;
 - De formaliser des procédures de gestion des risques qui seront communiquées aux locataires en 2026 ;
 - De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.
- Audit de biodiversité, ayant permis :
 - D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés, espèces à enjeux de conservation présents sur les sites ;
 - D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et valorisation de la biodiversité.

De plus, une cuve de récupération des eaux pluviales a été installée sur site.

Gouvernance et engagement des parties prenantes

Plusieurs actions ont également été mises en œuvre afin de renforcer la gouvernance ESG et la sensibilisation des occupants :

- Organisation d'un comité vert en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
 - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
 - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation de l'actif.
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écogestes.
- Nouvelle labellisation Clef Verte et actualisation de certifications et labels préexistants.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptee la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

- ***En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

N/A

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

N/A



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

ATREAM EURO HOSPITALITY

Société civile immobilière

RCS : Paris 848 420 774

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ATREAM EURO HOSPITALITY,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ATREAM EURO HOSPITALITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « B) Changement de règlement comptable » de la partie « Principes et conventions générales » de l'annexe qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « 1 - Immobilisation financières » de la note « Principes et conventions générales » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...
Anton Lissorgues

Associé

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

Actif (en €)	31/12/2025			31/12/2024	Variation
	Brut	Amortissement s ou provision	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Autres immobilisations incorporelles				- 134 162	134 162
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Autres participations					0
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	24 528 107	669 989	23 858 118	24 134 853	-276 735
Prêts	4 009 517		4 009 517	3 992 846	16 670
Autres immobilisations financières					
Total I	28 537 624	669 989	27 867 635	27 993 537	-125 903
ACTIF CIRCULANT					
Créances d'exploitation					
Clients et comptes rattachés	7616		7 616	7616	-
Locataires créances douteuses					-
Autres créances	13 210		13 210	0	13 210
Valeurs mobilières de placement	4 139		4 139	20 188	
Disponibilités	690 974		690 974	2 078 454	-1 387 480
Charges constatées d'avances	6 384		6 384	17200	0
Total II	722 323	0	722 323	2 123 457	-1 401 134
Comptes de régularisations	-	-	-	-	0
Autres charges à répartir	-	-	-	-	0
Total III	0	0	0	0	0
TOTAL	29 259 946	669 990	28 589 958	30 116 994	-1 527 036

BILAN PASSIF

Passif (en €)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital	13 545 600	14 701 100	-1 155 500
Prime d'émission	13 872 372	15 331 468	-1 459 096
Report à nouveau	-60 954	267 042	-327 996
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 099 401	-327 997	1 427 398
Total I	28 456 420	29 971 614	-1 515 194
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Total II	0	0	0
DETTES			
Dettes d'exploitation	133 539	123 819	9 720
Autres dettes		21561	-21561
Total III	133 539	145 380	-11 841
TOTAL	28 589 958	30 116 994	-1 527 036

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en €)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Produits d'exploitation	-	-	-
Chiffre d'affaires	-	-	-
Autres produits	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	538 581	582 631	- 44 050
Autres achats et charges externes	482 148	479 148	2 999
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Autres charges de gestion courantes	930	575	354
Dotations aux amortissements et dépréciations	55 503	102 907	- 47 404
Résultat d'exploitation (I)	- 538 581	- 582 631	44 050
Produits financiers	1 887 776	1 241 538	646 238
Produits financiers de participations	858 924	972 009	- 113 085
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	-	829	- 829
Autres intérêts et produits assimilés	167 687	124 550	43 137
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	698 440		698 440
Reprise de dépréciations et provisions	162 726	144 150	18 575
Charges financières	249 794	864 030	- 614 236
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 412 150	864 030	- 1 276 180
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	661 944		661 944
Résultat financier (II)	1 637 982	377 508	1 260 474
Résultat courant avant impôts (I+II)	1 099 401	- 205 123	1 304 524
Produits exceptionnels	-	4 919 400	- 4 919 400
Produits exceptionnels	-	4 919 400	- 4 919 400
Charges exceptionnelles	-	5 042 274	- 5 042 274
Charges exceptionnelles	-	5 042 274	- 5 042 274
Résultat exceptionnel (III)	-	122 874	122 874
Bénéfice ou perte (I+II+III)	1 099 401	- 327 997	1 427 398

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital social de la Société

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte international toujours marqué par des tensions géopolitiques persistantes, notamment en Ukraine et au Moyen-Orient, ainsi que par une incertitude accrue sur les équilibres commerciaux mondiaux.

Sur le plan économique, la désinflation amorcée en 2024 s'est confirmée en 2025, permettant aux principales banques centrales de poursuivre l'assouplissement progressif de leur politique monétaire. Cette évolution s'est traduite par une baisse graduelle des taux d'intérêt, contribuant à une amélioration relative des conditions de financement et à un redressement modéré de l'activité dans plusieurs secteurs.

En France, l'environnement économique est demeuré contrasté. La situation des finances publiques continue de faire l'objet d'une attention particulière des marchés et des institutions européennes. Le contexte politique reste marqué par des ajustements institutionnels et des débats relatifs à la trajectoire budgétaire et fiscale, générant un climat d'attentisme pour certains acteurs économiques.

Dans ce contexte, l'activité de la société au cours de l'exercice 2025 n'a pas été significativement affectée. Les hypothèses retenues par la direction pour l'élaboration des comptes annuels, notamment en matière d'estimations comptables et d'évaluation des actifs et passifs, intègrent les éléments connus à la date d'arrêté des comptes.

La SCI Aream Euro Hospitality a cédé au cours de l'exercice l'ensemble de l'usufruit de parts sociales de la SCPI Aream Hôtels qu'elle détenait :

- 3145 parts cédées le 26 mai 2025 pour un prix net vendeur de 400.040,54€
- 1304 parts cédées le 23 septembre 2025 pour un prix net vendeur de 298.398,96€

Sur l'exercice 2025, la collecte nette de la société s'est établie à -2,6 M€.

Affectation du résultat

Par décisions en date du 24 juin 2025, la collectivité des associés a décidé de mettre en report à nouveau pour un montant de 267 042 euros, une partie de la perte nette de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 327 996,53 euros et d'affecter au report à nouveau débiteur des parts C 6 281,31 euros et 54 672,48 euros au report à nouveau des parts D.

Evolution du capital social de la Société

En fin 2025, le capital social est composé de 221 892 parts C et de 49 020 parts D pour un total de 270 912 parts.

Avance en compte courant

En date du 13 novembre 2024, la société a conclu un avenant sur la convention d'avance en compte courant avec LPM INVEST qui porte le montant maximum des avances en compte courant à 4 500 000 euros.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces évènements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables. Les comptes annuels de la société sont établis conformément aux dispositifs prévus par le règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de la comptabilité suivants s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-après) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les comptes sont établis en euros. Seules sont exprimées les informations significatives. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Changement de réglementation comptable

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Une reclassification des charges constatées d'avance dans les autres créances avec un impact sur la présentation des comptes en 2025 par rapport à 2024 de 6 384 euros ;

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel faisant passer le résultat exceptionnel de -122 874 euros en 2024 à 0 euro en 2025 ;
- La suppression de la technique de transfert de charges sans impact en 2025 et 2024 ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Ce changement de méthode n'a pas affecté les capitaux propres à l'ouverture.

Permanence des méthodes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement n° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et homologué par arrêté du 26 décembre 2023 publié au Journal officiel du 30 décembre 2023 et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est de 28 589 958 euros. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat bénéficiaire de 1 099 401 euros.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions du règlement CRC n° 2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

À la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence à l'actif net de la filiale réévalué en fonction de la valeur d'usage de l'immeuble sous-jacent, déterminée par rapport à la dernière valeur d'expertise disponible ou à une valeur obtenue par actualisation des flux de trésorerie générés par son exploitation et intégrant la prise en compte d'une valeur de sortie nette de frais.

Au cas particulier des SCPI, la valeur d'inventaire retenue est la valeur de retrait. Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les titres de sociétés immobilières détenues pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion ou les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres, une

dépréciation est constatée à hauteur de la différence.

Au 31 décembre 2025, l'application de cette méthode conduit à constater la dépréciation en dessous :

- la dépréciation des titres Urban Garden de 669 988,74 euros.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

Au 31/12/2025, il n'y a pas eu lieu de constater de dépréciation.

Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées à des effets de commerce.

Provisions pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

COMPLEMENT D’INFORMATION RELATIF AU BILAN

ETAT DES IMMOBILISATIONS

En €	Au début d'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin d'exercice
Immobilisation incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	29 372 563	16 670	851 610	28 537 623
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	25 379 717		851 610	24 528 107
Autres immobilisations financières	3 992 846	16 670		4 009 516
TOTAUX	29 372 563	16 670	851 610	28 537 623

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	134 162		134 162			
Immobilisations corporelles						
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 244 865	-	-	-	574 876	669 989
Autres immobilisations financières	1 244 865				574 876	669 989
TOTAUX	1 244 865	-	-	-	574 876	669 989

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Parts C "Capitalisation"	50.0000	245 002	1 079	24 189	221 892
Parts D "Distribution"	50.0000	49 020			49 020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2024	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital versé – Parts C	12 250 100	-	53 950	- 1 209 450	11 094 600
Capital versé – Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Prime d’émission -Parts C	12 168 375	-	68 179	- 1 529 714	10 706 840
Prime d’émission- Parts D	2 451 000	-	-	-	2 451 000
Commission souscription – Parts C	614 054	-	2 439	-	616 493
Commission souscription – Parts D	98 040	-	-	-	98 040
Réserve légale	-	-	-	-	0
Autres réserves	-	-	-	-	0
Report à nouveau	267 042	- 267 042	-	- 60 954	-60 954
Dividende distribué	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice	- 327 997	327 997	1 099 401	-	1 099 401
TOTAUX	29 971 614	60 955	1 223 969	- 2 800 118	28 456 419

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Prêts	4 009 517	69 517	3 940 000
Avances et acomptes versés			
<i>Fournisseurs : avances et acomptes versés</i>			
Créances clients et comptes rattachés			
<i>Clients</i>	7 616	7 616	
<i>Clients douteux</i>			
<i>Clients, factures à établir</i>			
Autres créances			
<i>Etat, taxe sur la valeur ajoutée</i>			
<i>Associés</i>			
<i>Débiteurs divers</i>	13 210	13 210	
<i>Charges constatées d'avances</i>	6 384	6 384	
TOTAUX	4 036 727	96 727	3 940 000

Etat des dettes (en €)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de cinq ans
Dettes financières				
<i>Banque, solde créditeur</i>	-	-	-	-
<i>Dépôt de garantie</i>	-	-	-	-
<i>Intérêts courus à payer</i>	-	-	-	-
Dettes d'exploitation				
<i>Fournisseurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs, factures non parvenues</i>	133 539	133 539	-	-
<i>Autres créditeurs d'exploitation</i>	-	-	-	-
Autres dettes				
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	-	-	-	-
<i>Dettes sur immobilisations</i>	-	-	-	-
<i>Associés</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-	-	-	-
TOTAUX	133 539	133 539	0	0

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

PRODUITS A RECEVOIR

	Montant
Autres immobilisations financières	69 517
Créances clients et comptes rattachés	7 616
Total	13 210

CHARGES A PAYER

	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	133 539
Total	133 539

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel est nul lors de l'exercice 2025.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 690 974 euros.

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance : 6 384 euros.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

Parties liées

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Charges financières	Produits financiers
661 944	2 299 926

Engagement hors-bilan

Néant.

Honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 12 505 euros.

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
Filiales et participations										
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale										
- LPM INVEST	11 056 013	99	11 028 107	11 028 107	3 940 000			285 286		
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
- françaises										
- étrangères										
A. Total des filiales			11 028 107	11 028 107	3 940 000					
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque participation										
- SCI LES ARCS PANORAMA INVEST	64 360 955	5	3 000 000	3 000 000				4 932 122		
- SCI ATREAM GARDEN INVEST	26 366 964	5	2 000 000	1 330 011				1 862 193		
- CENTER PARC EEMOHF	76 939 537	12	8 500 000	8 500 000			10 684 550	7 024 916		
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
- françaises										
- étrangères										
B. Total des participations			13 500 000	12 830 011						
C. Total des filiales et des participations (A + B)			24 528 107	23 858 118	3 940 000					

ANNEXES

Actifs nets réévalués des participations au 31 décembre 2025

SCI ARCS PANORAMA INVEST

Ensemble Les Arcs - En Euros	31/12/2025	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé	0	0,00%
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	123 000 000	96,16%
Parts et actions de sociétés	0	0,0%
Autres actifs à caractère immobilier	0	0,0%
Autres actifs détenus		
Créances associés	30 480	0,02%
Autres créances	0	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 621 330	1,27%
Disponibilités	3 160 758	2,47%
Comptes de régularisation actifs	104 189	0,08%
Retraitement frais d'emprunt	0	0,00%
Total des actifs du groupe Arcs Panorama Invest	127 916 758	100,00%
Emprunts bancaires	52 327 912	96,97%
Comptes courants d'associés	0	0,00%
Dettes d'exploitation	210 719	0,39%
Autres dettes	289 826	0,54%
Produits constatés d'avance	1 136 379	2,11%
Retraitement capital souscrit non versé	0	0,00%
Total des passifs du groupe Arcs Panorama Invest	53 964 835	100,00%
ACTIF NET REEVALUE	73 951 922,97	
VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART	117,38	

DE EEMHOF INVEST B.V

Bilan des sociétés - En Euros		DE EEMHOF INVEST - 31 déc 2025	
Actifs immobiliers		160 096 000	
Immeubles et droits réels immobiliers (JV)		160 096 000	
+/- value latente sur les actifs immobiliers		-	
Investissement dans la filiale		-	
Autres actifs détenus			
Créances		3 118 493	
Instruments de couverture (JV)		1 272 666	
Charges payées d'avance (CAPEX)			
Comptes de régularisation actifs CCA		-	
Disponibilités		1 670 137	
TOTAL DES ACTIFS		166 157 296	
Dettes financières		83 824 177	
Avances et acomptes reçus		-	
Instruments de couverture (JV)			
Comptes courants interco		-	
Dettes d'exploitation		1 430 633	
Autres dettes			
Produits constatés d'avance		2 690 283	
TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF		87 945 093	
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE		78 212 202	

SCI ATREAM GARDEN INVEST

Ensemble Aream Garden Invest - En Euros	31/12/2025	
	en €	en %
Capital souscrit non appelé		
Actifs immobiliers		
Immeubles et droits réels immobiliers	59 045 000	88,61%
Parts et actions de sociétés	-	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier	-	0,00%
Autres actifs détenus		
Créances clients	1 296 530	1,95%
Créances fiscales et sociales	87 574	0,13%
Autres créances	5 383 324	8,08%
Disponibilités	820 429	1,23%
Charges constatées d'avance	1 945	0,00%
Comptes de régularisation actifs	206 125	0,31%
Retraitement frais d'emprunt	- 206 125	-0,31%
Total des actifs du groupe Aream Garden Invest	66 634 803	100,00%
Emprunts bancaires	38 620 007	95,91%
Comptes courants d'associés	-	0,00%
Dettes d'exploitation	535 742	1,33%
Autres dettes	-	0,00%
Produits constatés d'avances	1 112 090	2,76%
Retraitement capital souscrit non versé	-	0,00%
Total des passifs du groupe Aream Garden Invest	40 267 839	100,00%
ACTIF NET REEVALUE	26 366 963,69	
Soit par part	66,75 €	



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

ATREAM EURO HOSPITALITY

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025

ATREAM EURO HOSPITALITY

Société Civile Immobilière

RCS : Paris 848 420 774

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société ATREAM EURO HOSPITALITY,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la collectivité des associés en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2026

DocuSigned by:

Anton LISSORGUES

31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 26 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l’exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées à l’article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l’exercice clos au 31 décembre 2025 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l’article L.612-5 du Code de commerce,
- Pouvoir pour formalités.

PROJET DES TEXTES DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

L’Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la gérance sur les comptes annuels et du rapport du commissaire aux comptes sur l’activité de la Société au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l’annexe tels qu’ils lui ont été présenté, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L’Assemblée Générale constate que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l’article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, l’Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au gérant pour l’exercice de son mandat durant l’exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

L’Assemblée Générale, sur proposition de la gérance décide d’affecter le bénéfice net comptable de l’exercice réalisé par la Société au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2025, soit la somme de 1 099 401,28 euros de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l’exercice : 1 099 401,28 euros

Report à nouveau antérieur des parts C (6 281,83) euros

Report à nouveau antérieur des parts D (54 672,48) euros

Bénéfice à affecter 1 038 446,97 euros

au report à nouveau antérieur des parts C : 903 819,68 euros

au report à nouveau antérieur des parts D : 134 627,29 euros

L’Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l’article 243 bis du Code général des impôts, qu’aucune distribution de dividendes n’est intervenue au cours des trois derniers exercices concernant les parts C.

L’Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l’article 243 bis du Code général des impôts, que les dividendes suivants ont été distribués au cours des trois exercices précédents concernant les parts D :

Exercice clos	Dividendes	Dividendes par part D
---------------	------------	-----------------------

31/12/2024	Néant	Néant
31/12/2023	29 451,44 €	0,60 €
31/12/2022	21 078,60 €	0,43 €

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.