



Atream Euro Hospitality
Parts D - DISTRIBUTION

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2026/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

ATREAM EURO HOSPITALITY est une société civile à capital variable dédiée à la thématique du tourisme en Europe créée et gérée par Atream, exclusivement disponible en assurance vie. La SCI ATREAM EURO HOSPITALITY investira principalement au travers de club-deals et fonds immobiliers majoritairement gérés par Atream et élargira en architecture ouverte via d'autres OPC ou actifs immobiliers répondant à une thématique tournée vers le tourisme, sélectionnés par Atream. Cette SCI est exclusivement accessible en unités de compte au sein de contrats d'assurance vie permettant d'investir indirectement dans le secteur du tourisme en Europe.



Madame, Monsieur,

Les marchés hôteliers européens maintiennent leur dynamique positive à fin mai 2026, avec un RevPAR⁽¹⁾ en croissance de +2,2 %⁽²⁾ par rapport à 2025. Cette performance est portée, dans la continuité de 2025, par les pays du sud de l'Europe et notamment l'Espagne et l'Italie, qui enregistrent des hausses respectives de RevPAR de +6,3 % et +13,1 % sur ce début d'année. Elle bénéficie également d'un recentrage des flux touristiques vers l'Europe dans un contexte géopolitique tendu au Moyen-Orient. Par segment, la performance est également tirée à la hausse par le haut de gamme (+3,8 %) et le milieu de gamme (+1,7 %), alors que l'économique voit ses performances stagner (+0,4 %).

Sur le marché de l'épargne immobilière, au premier semestre 2026, les SCPI constituent la seule catégorie de véhicules en collecte nette positive, avec 2,2 milliards d'euros⁽³⁾ (+2,5 %⁽³⁾ sur un an). Les sociétés civiles en unités de compte immobilières restent quant à elles en décollecte, à hauteur de 265 millions d'euros⁽³⁾ sur le semestre, soit plus du double du niveau constaté un an auparavant (101 millions d'euros⁽³⁾). La performance moyenne du segment s'établit à -1,6 %⁽³⁾ sur le semestre, avec des écarts marqués selon les véhicules.

La SCI Atream Euro Hospitality s'inscrit dans la tendance de marché, avec une décollecte nette de 1,7 M€ sur le deuxième trimestre 2026 (3,1 M€ au total sur le premier semestre, soit 10 % de la capitalisation du fonds au 31 décembre 2025). Dans ce contexte, et pour rappel, le délai de règlement des rachats est temporairement rallongé jusqu'à six (6) mois par la société de gestion, conformément aux dispositions du document d'information investisseur (DII).

La valeur liquidative des parts D de votre unité de compte s'établit à 114,04 € au 30 juin 2026, soit une performance de +0,03 % sur le trimestre.

L'équipe de gestion
Atream

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



(1) Revenu par chambre.

(2) MKG Consulting - janvier à mai 2026.

(3) ASPIM - communiqué sur la collecte et la performance des fonds immobiliers grand public au 31 2026.

Commentaire de gestion

Valeur liquidative et performance

Au 30 juin 2026, la valeur liquidative de la SCI Aream Euro Hospitality s'établit à 114,04 € par part D, enregistrant une hausse de +0,17 % sur le premier trimestre de l'année.

La performance trimestrielle se décompose comme suit :

- +0,56 % au titre du rendement immobilier des actifs
- -0,09 % au titre du rendement en capital des participations, principalement affecté par l'amortissement des frais d'acquisition des actifs,
- -0,45 % au titre des frais de gestion et de fonctionnement sur la période.

Collecte et liquidité

Pour rappel, les retraits importants enregistrés au quatrième trimestre 2025 avaient entraîné un franchissement du seuil contractuel de 5 % de liquidités minimales, celui-ci s'établissant alors à 1,01 %. La SCI Aream Euro Hospitality poursuit sa décollecte sur ce milieu d'année 2026, avec 3,1 M€ de retraits (11,19 % de l'actif net du fonds) enregistrés sur le premier semestre.

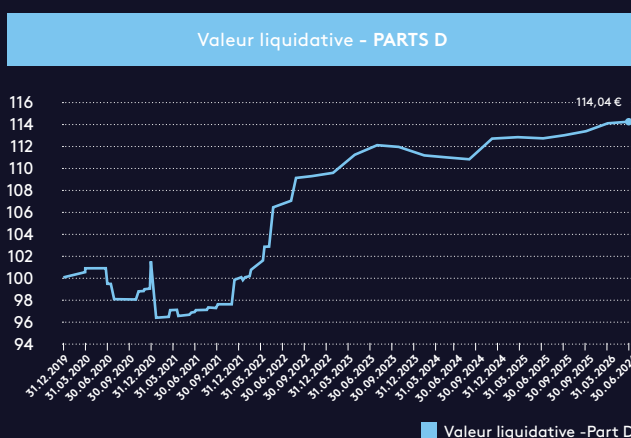
Compte tenu de retraits toujours significatifs et d'un niveau de trésorerie limité, le délai de règlement des rachats a été allongé à six (6) mois à compter du 5 mars 2026, conformément aux dispositions du document d'information investisseur (DII) et des contraintes de liquidité en vigueur. Ainsi, au 30 juin 2026, 1,6 M€ de retraits restent en attente de règlement.

Un plan de cession portant sur la participation détenue dans la SCI ARC PANORAMA INVEST est en cours, dans l'objectif de reconstituer la liquidité nécessaire au règlement des rachats en attente. La participation dans la SCI ATREAM GARDEN INVEST a été cédée au 30 avril 2026 permettant d'honorer le rachat de 0,9 M€ de parts en attentes de règlement.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
SCI Arcs Panorama Invest	Villages vacances	France
De Eemhof Invest B.V.	Villages vacances	Pays-Bas
SAS LPM Invest	Hôtels	France

Valeurs liquidatives - PART D					
initial 18.02.2019	27.03.2025	26.06.2025	25.09.2025	25.12.2025	25.06.2026
100,00 €	113,18 €	113,05 €	113,23 €	113,85 €	114,04 €

Performances - PART D					
Initial	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	YTD
+15,07 %	+0,03 %	+0,17 %	+0,88 %	+3,12 %	+0,17 %
2020	2021	2022	2023	2024	2025
+1,26 %	-1,57 %	+9,15 %	+3,52 %	+1,26 %	+0,74 %



CHIFFRES CLÉS

Parts D	
Actif net global de la société	27 831 194 €
Quote-part Parts D	20,09 %
Actif net Parts D	5 590 457 €
Nombre de parts	49 020 parts
Valeur liquidative	114,04 €
Prix de souscription y/c commission de souscription	116,32 €
Commission de souscription acquise	2 % HT acquis au fonds
Commission de rachat en vigueur	0 %
Valeur de rachat	114,04 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	24,73 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobilier pour les résidents de France en %	45,44 %
Quote-part IFI des biens et droits ⁽²⁾ immobiliers pour les non-résidents en %	15,38 %

(1) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'expertise hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidité sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect étant précisé que lesdites disponibilités ne pourront être utilisées à des seules fins d'accroître l'endettement bancaire direct et ou indirect de la Société. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(2) Quote-parts calculées au 1^{er} janvier 2026.

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

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Date de création	18.02.2019
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Part D « Distribution »	FR0013403607
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
Montant minimum de souscription initiale	500 000 €
Valorisation	Hebdomadaire
Délai de règlement des rachats	Le délai de règlement des rachats est temporairement rallongé jusqu'à six (6) mois depuis le 5 mars 2026.
Date d'établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 10 heures
Capital maximum autorisé	250 000 000 €
Devise de référence	EUR
Clientèle	- Clients professionnels - Sociétés compagnies d'assurance et mutuelles

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI	valeur de retrait
OPCI	valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	valeur d'expertise ou d'actualisation
OPCVM	valeur liquidative

Les revenus générés sont capitalisés pour les parts C et distribués pour les parts D.

ÉCHELLE DE RISQUES

Risques	Perte en capital, absence de garantie de revenus, effet de levier, frais de gestions annuels supportés, liquidité non garantie, prise en compte de critères extra-financiers, durabilité, critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts
---------	--

Echelle de risques

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



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

Données de gestion du portefeuille

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

Center Parcs De Eemhof

Sur le deuxième trimestre civil 2026, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (487 M€) est en baisse de -1 %, malgré une augmentation du chiffre d'affaires des activités touristiques (+2 % avec 483 M€). La baisse est principalement entraînée par le chiffre d'affaires promotion/développement qui s'est établi à 4 M€ contre 19 M€ au deuxième trimestre 2025.

Le chiffre d'affaires total du Center Parcs De Eemhof est en diminution par rapport au deuxième trimestre 2025 et s'établit à 13,4 M€ (vs. 14,1 M€ au T2 2025, soit -4,8 %). Cette baisse est principalement imputable à un décalage de calendrier de vacances, les vacances de Pâques étant en mars contre avril l'an passé.

Les indicateurs opérationnels du Center Parcs De Eemhof sur le T2 2026 sont les suivants :

- **Prix moyen** : 163 € par nuitée et par chambre (vs. 178 € au T2 2025)
- **Taux d'occupation** : 78,8 % (vs. 79,2 % au T2 2025)
- **RevPAR** : 128 € (vs. 141 € au T2 2025)

Au 30 juin 2026, en l'absence d'événement significatif, la société de gestion maintient la valorisation du Center Parcs De Eemhof à 160,1 M€ HD, pour un taux de rendement acte en mains sur loyer en cours de 6,15 %. La prochaine expertise sera réalisée au 31 décembre 2026.

Valeur participation : 9 675 203 €

Taux de distribution 2025 : 4,89 %

WALB : 13,5 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 51,43 % (maturité décembre 2026)



Center Parcs De Eemhof
Zeewolde (Pays-Bas)

Arcs Panorama Invest

D'après les résultats de G2A Consulting, sur la saison hivernale allant de décembre 2025 à avril 2026, les hôtels et résidences de tourisme en station de montagne affichent un RevPAR moyen de 321,5€ (+16,7% vs la saison hivernale 2024/2025). Cette performance s'expliquerait principalement par une forte augmentation du prix moyen, atterrissant à 435€ (+15,3% vs 2024/2025), tandis que le taux d'occupation progresse à 73,7% (+0,7 pt vs 2025/2026).

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

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

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

Au 30 juin 2026, la valeur d'expertise du Club Med des Arcs Panorama s'établit à 121 M€ HD, soit une baisse de -1,63% sur la période. Le taux de rendement acte en mains sur loyer en cours s'établit ainsi à 5,34 %. La prochaine expertise sera réalisée au 31 décembre 2026.

Valeur participation : 3 459 711 €

Taux de distribution 2025 : 6,29 %

WALB : 4,46 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 42,94 % (maturité novembre 2031)



Club Med des Arcs Panorama
Bourg-Saint-Maurice (France)

Données de gestion du portefeuille (suite)

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

LPM Invest

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

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

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

Sur le deuxième trimestre 2026, l'hôtel a réalisé de bonnes performances, permettant de dépasser le budget attendu à la fin du semestre :

- **Prix moyen** : 324 € par nuitée et par chambre (vs. 317 € au T2 2025)
- **Taux d'occupation** : 75 % (vs. 71 % au T2 2025)
- **RevPar** : 245 € (vs. 227 € au T2 2025)

Au 30 juin 2026, la valeur d'expertise, retenue par la société de gestion, s'établit à 15,8 M€ HD. La prochaine expertise sera établie au 31 décembre 2026.

Valeur participation : 14 734 277 €

Performance globale 2025 : -1,68 %

Levier : 6 % (maturité juin 2033)



Hameau des Baux
Paradou (France)

Mouvements sur le portefeuille

Afin de retrouver de la liquidité permettant d'honorer les rachats importants survenus sur le premier trimestre 2026, la SCI a cédé l'intégralité de sa participation dans la SCI ATREAM GARDEN INVEST. Cette cession a été réalisée le 30 avril 2026 à un prix de vente de 1,14 M€, sur la base de comptes provisoires au 31 décembre 2025. Le solde du prix de vente calculé sur les comptes définitif au 30 avril 2026 sera réglé sur le troisième trimestre 2026.

La cession de la participation dans la SCI Astream Garden Invest a été réalisée au profit de la SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR, fonds géré par ATREAM et commercialisé en unité de compte par la CARAC, elle-même actionnaire d'Astream. Dans le cadre de cette acquisition présentant des conflits d'intérêts, la politique de gestion des conflits d'intérêts d'Astream a permis d'encadrer l'opération et de préserver les intérêts des investisseurs de chaque fonds.

Description du portefeuille au 30 juin 2026

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Catégorie	Allocations*
Poche Immobilière		96,98 %
Sous-poche Fonds Aream		95,61 %
SAS LPM Invest	SCPIs / SPVs Aream	51,28 %
De Eemhof Invest B.V.	Co-Investissements (Club deal)	33,67 %
SCI Arcs Panorama Invest	Co-Investissements (Club deal)	12,04 %
SCI Aream Garden Invest	Co-Investissements (Club deal)	0,00 %
Usufruit - SCPI Aream Hôtels	SCPIs / SPVs Aream	0,00 %
Liquidités et autres actifs		3,02 %
Liquidités		1,01 %
Autres actifs		2,00 %
TOTAL		100,00 %

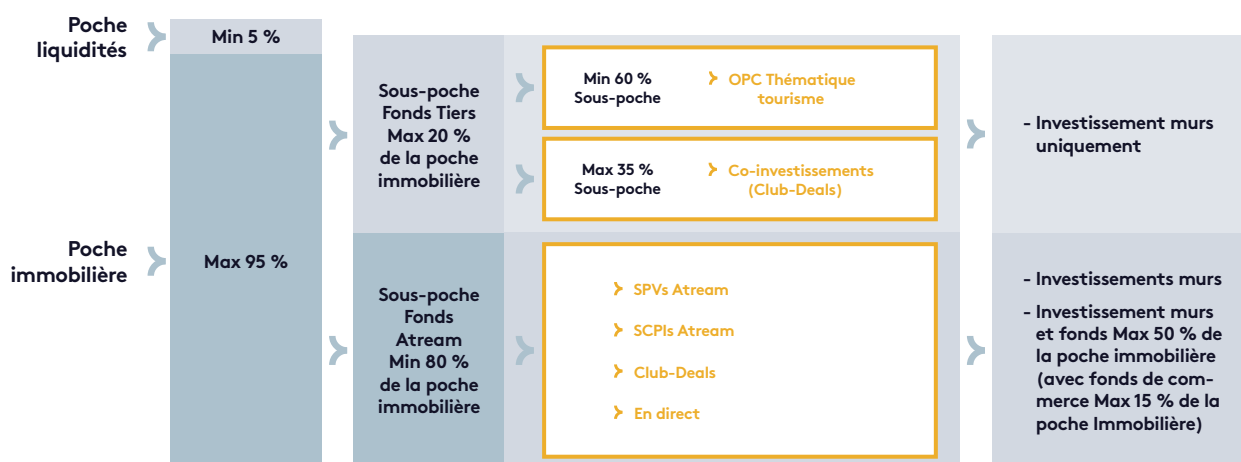
*En pourcentage de l'actif brut.

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille composé :

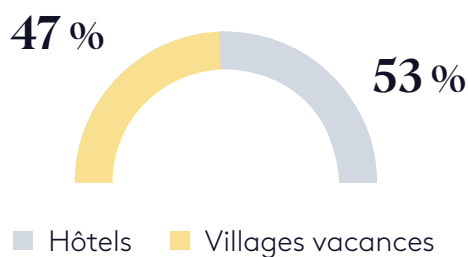
- majoritairement d'actifs immobiliers principalement à usage d'**hébergement touristique** ;
- à titre minoritaire, dans des opérations **murs et fonds de commerce**.

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

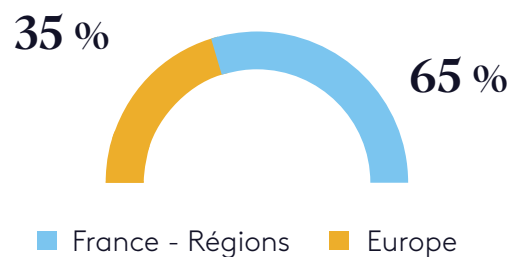


Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

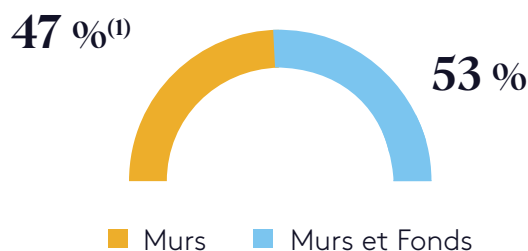
Sectorielle



Géographique

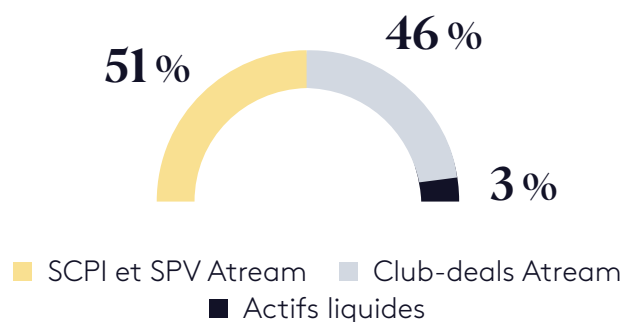


Typologie

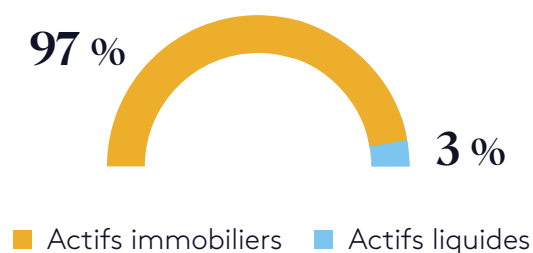


Répartition de l'actif brut

Par type



Par poche



Les retraits importants reçus sur la SCI Aream Euro Hospitality ont eu pour conséquences directe :

- Un dépassement du ratio minimal de liquidité : 1 % (contre 5 % minimum prévu par la documentation du fonds).
- Un dépassement du ratio maximum d'actif immobiliers : 97 % (contre 95 % maximum prévu par la documentation du fonds).

En conséquence indirecte, en raison de l'arbitrage des parts de la SCI Aream Garden Invest ayant pour objectif de retrouver des liquidités :

- Un dépassement du ratio d'exposition aux actifs en murs et fonds : 53 % (contre 50 % maximum prévu par la documentation du fonds).
- Un dépassement du ratio d'exposition aux fonds de commerce : 16 % (contre 15 % maximum prévu par la documentation du fonds).

FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

	2025	2026
Actif net moyen sur la période pour les parts C	26 674 645 €	23 946 609 €
Frais de fonctionnement directs et indirects ⁽²⁾	2,53 %	1,28 %
dont frais de gestion directs et indirects (Aream) ⁽²⁾	1,83 %	0,96 %
Frais d'exploitation immobilière directs et indirects ⁽²⁾	0,00 %	0,00 %
Frais de constitution ⁽²⁾	0,00 %	0,00 %

(1) La typologie « murs et fonds » se décompose elle-même en 37 % murs et 16 % fonds de commerce de l'actif immobilier.

(2) Ratios calculés sur la base de l'actif net moyen de la SCI Aream Euro Hospitality sur la période considérée.

Informations financières au 30 juin 2026

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts est égale à la valeur de l'actif net de la Société divisé par le nombre total de parts. L'actif net retenu pour les besoins du calcul de la valeur liquidative est un actif net réévalué.

Date de valeur liquidative		26.03.2026 publiée	25.06.2026 publiée
Immobilisations		5 203 011 €	5 532 625 €
(+) Écart de réévaluation		187 426 €	65 465 €
= Actif immobilisé	AI	5 390 437 €	5 598 090 €
Créances d'exploitation		209 210 €	115 453 €
Disponibilités		38 014 €	58 580 €
= Actif circulant	AC	247 223 €	174 032 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		- €	- €
Dettes diverses		-180 539 €	- 300 634 €
= Dettes	D	-180 539 €	- 300 634 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	-46 622 €	-59 340 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	178 293 €	178 309 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	5 588 793 €	5 590 457 €
Valeur liquidative finale (Parts D)		114,01 €	114,04 €

Les informations générales

Société de Gestion	Atream
Expert Externe	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	SGSS
Valorisateur	Denjean & Associés
Commissaire aux Comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	848 420 774 R.C.S. Paris
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Autorité des Marchés Financiers	17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 www.amf-france.org
Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement. Document destiné aux investisseurs de la SCI Atream Euro Hospitality à des fins d'informations. Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC, et statuts de la SCI Atream Euro Hospitality disponibles auprès d'Atream.	
LEI : 969500R5FPGR5FA6FM21	

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCI peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SCI. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



Atream

L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros, 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org