Atream
L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel
2025

SCPI Atream Hôtels



ATREAM HÔTELS
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
822 706 800 RCS Paris
Visa AMF N°21-13

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

www.atream.com

Atream

L'énergie d'entreprendre

Chers Associés,

Au 31 décembre 2025, la SCPI Atream Hôtels clôture son neuvième exercice social dans un contexte de normalisation des performances de l'industrie hôtelière européenne. Mesurée par le RevPAR(1), la performance du marché hôtelier européen augmente de 1,7 % en 2025 comparé à l'exercice précédent, notamment tirée vers le haut par les pays du sud (Espagne, Italie). Après des années de reprise post crise sanitaire, et un calendrier européen bien rempli, l'industrie hôtelière est entrée dans une phase de normalisation.

Dans ce contexte, la SCPI Atream Hôtels entend continuer son développement. Forte de 27 M€ de collecte brute annuelle en 2025 et sans aucune part en attente de retrait, deux opportunités d'investissement ont été identifiées afin de poursuivre la stratégie de la SCPI. Avec un portefeuille affichant une durée ferme moyenne des baux de 12 ans et un taux d'occupation, tant physique que financier de 100 %, la SCPI prouve également la robustesse de son portefeuille qui affiche toujours d'excellents fondamentaux immobiliers.

La SCPI a ainsi pu distribuer un dividende brut de 50,47 €/part et maintenir son prix de part au cours de l'année. Le taux de distribution et la performance globale de la SCPI atteignent ainsi 5,05 % en 2025, en ligne avec les performances passées, hors distributions exceptionnelles de plus-value(2).

L'équipe de Gestion
Atream

(1) Revenu par chambre disponible : correspond au rapport entre le chiffre d'affaires hébergement hors taxe et le nombre total de chambres disponibles à la vente.
(2) L'historique des performances de la SCPI Atream Hôtel est disponible en page 7 du présent rapport.

Sommaire

La SCPI Atream Hôtels ..... .05

Chiffres clés au 31 décembre 2025 ..... .07

Le marché des SCPI d'entreprise ..... .08

Le marché de l'immobilier hôtelier ..... .10

Rapport de la Société de Gestion ..... .16

Compléments d'informations ..... .37

Rapport extra-financier ..... .44

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales ..... .56

Rapport du Conseil de Surveillance ..... .64

Rapports du Commissaire aux comptes ..... .66

Comptes annuels de la SCPI Atream Hôtels au 31 décembre 2025 ..... .74

Etats financiers de la SCI Atream Hôtels Nederland au 31 décembre 2025 ..... .85

Etats financiers de la SCI Atream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2025 ..... .90

Etats financiers de la SCI Atream Hôtels België au 31 décembre 2025 ..... .95

Etats financiers de la SCI CP 3F Invest au 31 décembre 2025 ..... .100

Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2025 ..... .101

Texte des projets de Résolutions ..... .102



La SCPI Atream Hôtels

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°21-13 du 20 août 2021
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	480 000 000 €

La SCPI ATREAM HÔTELS est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

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-1300011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président Exécutif	Grégory SOPPELSA
Directrice Générale Déléguée Epargne	Mathilde KRIEGER
Directeur Général Délégué Real Estate et Private Equity	Thibaut LEONARD

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS
Membres	Caisse d'Epargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par Pierre URBANIK Caisse d'Epargne et Prevoyance Normandie, représentée par Monsieur Christophe QUESNE BDR Immo 1, représentée par Julien OLLAGNIER Renaud JEZEQUEL Alain GOSSELIN SCI Sopargi, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY BTP Prévoyance, représenté par François COSNIER et Stéphane PIGNON Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS Sophie GAYOT Frédéric AUDY David LEVY Christine SELHAUSEN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire | FORVIS MAZARS, 45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne - Billancourt

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris

Chiffres clés au 31 décembre 2025

	31.12.2025
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	874,72 €
Valeur de reconstitution	1 064,33 €
Nombre d'associés	5 670
Nombre de parts souscrites	318 447 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	4 392 parts
Capital social	254 757 600 €
Capitalisation	320 335 500 €
Parts en attente de retrait	0
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,69 %
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'actifs	22
Nombre de participations contrôlées(1)	4
Nombre de participations non contrôlées(2)	1
Surface totale (en m²)(3)	123 805 m²
Nombre total de chambres(3)	2 481
Surface vacante (en m²)	0 m²
Durée résiduelle moyenne des baux	12,0 années
Taux d'occupation financier	100,00 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Taux de recouvrement	100 %
Loyers encaissés de l'année	18 280 703,42 €
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	14 402 246,71 €
RÉSULTAT	**14 223 011,31 €**
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE	**299 879**
RÉSULTAT PAR PART(4)	**47,43 €**

PERFORMANCES 2025	Distribution brute (€/part)	Distribution nette (€/part)	Variation du prix de part (€/part)
1er trimestre 2025	11,87 €	11,42 €	0,00 €
2nd trimestre 2025	12,63 €	11,81 €	0,00 €
3ème trimestre 2025	12,62 €	11,82 €	0,00 €
4ème trimestre 2025	13,35 €	12,35 €	0,00 €
2025	**50,47 €**	**47,40 €**	**0,00 €**
TAUX DE DISTRIBUTION 2025		**5,05 %**	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE		**5,05 %**	

DONNÉES DE PERFORMANCE HISTORIQUES	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Distribution brute (€/part)	48,00	47,11	51,65	28,02	26,4	50,45	52,99	50,48	50,47
Distribution nette (€/part)	48,00	45,96	47,52	23,73	25,02	47,34	48,93	47,18	47,40
TAUX DE DISTRIBUTION(5)	**4,80 %**	**4,71 %**	**5,17 %**	**2,80 %**	**2,64 %**	**5,05 %**	**5,30 %**	**5,05 %**	**5,05 %**
Variation du prix de part (€/part)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PERFORMANCE GLOBALE(6)	**4,80 %**	**4,71 %**	**5,17 %**	**2,80 %**	**2,64 %**	**5,05 %**	**5,30 %**	**5,05 %**	**5,05 %**

(1) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03.
(2) Immobilisations financières non contrôlées au sens de l'article 132-10 de l'ANC 2016-03.
(3) La SCPI Atream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Les données présentées (surface, nombre de chambre) tiennent compte de la quote-part de détention de la SCPI Atream Hôtels (20,0 %).
(4) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.
(5) Le taux de distribution est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021). Pour les données trimestrielles présentées, le taux de distribution est annualisé.
(6) La performance globale est égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ajouté à la variation du prix de part entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année N+1 (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021).
Pour les données trimestrielles présentées, le taux de distribution est annualisé.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE DES SCPI D'ENTREPRISE[1]

La collecte nette des SCPI a atteint 4,6 milliards d'euros en 2025, un volume en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente. Au quatrième trimestre 2025, la collecte nette des SCPI atteint 1,3 milliard €, s'inscrivant en hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre 2025 et de 23 % par rapport au quatrième trimestre 2024. La croissance de la collecte nette est portée par la collecte brute de 5,5 Mds€ (+17 % comparé à 2024) qui se rapproche pour la première fois depuis 2022 de la moyenne décennale (6,3 Mds€) et par la diminution des retraits (- 20 % comparé à 2024). Ces dynamiques confirment la reprise du marché de parts des SCPI amorcée au T4 2024. L'année 2025 met néanmoins en évidence le phénomène d'hyper concentration de la collecte qui est en train de s'opérer sur le marché. En effet, 20 SCPI sur 232 au total captent 71 % de la collecte brute. Ces SCPI sont majoritairement des SCPI européennes (ou internationales) diversifiées créées après 2019.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	2025 millions €	Variation 2024/2025
SCPI Bureaux	3 326	4 151	340	92	777	744,6 %
SCPI Commerces	180	520	170	31	27	-12,9 %
SCPI Spécialisées	2 090	2 336	963	466	336	-27,9 %
- SCPI Santé et éducation	1 804	1 728	567	215	152	-29,3 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	278	586	397	228	164	-28,1 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	7	22	21	23	20	-13,0 %
SCPI Diversifiées	1 520	2 919	3 853	2 849	3 355	17,8 %
SCPI Résidentiel	302	270	340	99	58	-41,4 %
SCPI Atream Hôtels	**9**	**23**	**21**	**23**	**21**	**-8,7 %**
ENSEMBLE DES SCPI	7 418	10 196	5 666	3 560	4 574	28,5 %

ROTATION DES PARTS ET PARTS EN ATTENTE

Le marché secondaire est resté actif en 2025, atteignant un volume 967 M€ (i.e. 1,1 % de la capitalisation) bien qu'en légère baisse par rapport à 2024.

Au quatrième trimestre, les parts en attente de rachat augmentent de 366 M€ et atteignent un volume total de de 2,8 Mds€, soit 3,1 % de la capitalisation du marché. A l'instar de la collecte brute, une hyper concentration des parts en attente de retrait est constatée sur le marché des parts puisque 15 SCPI comptabilisent à elles seules les trois quarts des parts en attentes. Ces SCPI sont majoritairement des SCPI à prépondérance bureaux.

ACTIF GLOBAL

La capitalisation des SCPI s'établit à 89,4 Mds€, en hausse de 0,6 % en 2025 après avoir diminué en 2024, signe du retour au dynamisme. La capitalisation est toujours composée pour plus de la moitié de SCPI de bureaux malgré la part croissante des SCPI diversifiées.

CAPITALISATION DES SCPI	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	2025 millions €	Variation 2024/2025
SCPI Bureaux	50 394	55 262	51 346	46 791	49 421	5,6 %[2]
SCPI Commerces	5 916	6 398	6 306	6 110	6 141	0,5 %
SCPI Spécialisées	7 666	10 072	11 710	11 298	11 022	-2,4 %
SCPI Diversifiées	10 152	13 262	16 214	20 012	18 569	-7,2 %[2]
SCPI Résidentiel	4 375	4 612	4 504	4 372	3 938	-9,9 %
SCPI Alternatifs	4	4	5	5	5	0,0 %
SCPI Atream Hôtels	**223**	**255**	**276**	**299**	**320**	**7,0 %**
ENSEMBLE DES SCPI	78 507	89 610	90 085	88 588	89 096	0,6 %

(1) Source : - ASPIM – Communiqué de presse du 9 février 2026 – Les fonds immobiliers grand public au 4ème trimestre 2025.
(2) La diminution de la capitalisation des SCPI diversifiées est due au reclassement par l'ASPIM en 2025 de plusieurs SCPI à prépondérance bureaux. Ce reclassement a également pour impact une augmentation de la capitalisation des SCPI à prépondérance bureaux.

PRIX DES PARTS

Les baisses de prix de part opérées en 2025 se sont concentrées sur le 1er trimestre qui enregistre une évolution du prix moyen de - 3,5 %. Au total, 14 SCPI ont diminué leur prix de part alors que 17 l'ont augmenté. Le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a ainsi diminué de -3,45 % en 2025 contre -4,5 % en 2024.

Les évolutions de prix de part au cours de l'année 2025 ont également témoigné de la disparité du marché. Les SCPI Résidentiel ont été les plus fortement impactées avec une baisse moyenne de 8,6 % sur l'année, suivies par les SCPI Santé et Education qui enregistrent une baisse de 5,5 %. De leur côté, les SCPI diversifiées et de logistique et locaux d'activité enregistrent une légère augmentation de prix de part (respectivement + 0,3 % et + 0,2 %).

PERFORMANCES

En 2025, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,91 % contre 4,72 % en 2024, soit une augmentation de 19 points. Cette augmentation s'explique principalement par les baisses de prix de part actés en 2024 (-4,5 % en moyenne) entrainant mécaniquement une hausse du taux de distribution en 2025.

Par ailleurs, un peu plus d'un tiers des SCPI ont augmenté leur dividende de 3 % en 2025, en moyenne pondérée par la capitalisation. Cette augmentation est néanmoins contrebalancée par les baisses de dividendes de 10 % en moyenne pondérée par la capitalisation qui touchent la moitié des SCPI du marché.

Dans la lignée de 2024, les SCPI diversifiées enregistrent le taux de distribution le plus élevé (+5,99 %), devant les SCPI logistique (+5,59 %), les SCPI commerces (+4,91 %), et les SCPI Hôtels, Tourisme, loisir (5,10 %). De la même façon, les SCPI diversifiées et logistiques présentent les performances globales annuelles les plus élevées (respectivement +6,27 % et +5,83 %) grâce à de légères hausses de prix de part suivi des SCPI commerces et hôtellerie dont les prix de part sont restés stables. Les SCPI à prépondérance bureaux affichent une PGA proche de zéro, tandis que les SCPI santé et éducation (–1,3 %) et résidentielles (–4,5 %) affichent une PGA négative, en raison d'un ajustement important de la valeur des parts.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*			Taux de distribution				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,50 %	4,40 %	4,62 %
SCPI Commerces	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,10 %	4,90 %	4,91 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,20 %	4,77 %	4,96 %
- SCPI Santé et éducation				4,83 %	4,78 %	4,60 %	4,00 %	4,19 %
- SCPI Logistique				5,67 %	5,48 %	5,90 %	5,60 %	5,59 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir				2,85 %	5,09 %	5,10 %	4,70 %	5,10 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %	5,80 %	5,99 %
SCPI Atream Hôtels	**4,60 %**	**4,75 %**	**2,37 %**	**2,64 %**	**5,05 %**	**5,30 %**	**5,05 %**	**5,05 %**
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**4,34 %**	**4,40 %**	**4,18 %**	**4,45 %**	**4,53 %**	**4,52 %**	**4,72 %**	**4,91 %**

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE DES SCPI	2025 / en %
SCPI Bureaux	-0,25 %
SCPI Commerces	4,14 %
SCPI Spécialisées	3,20 %
SCPI Diversifiées	6,27 %
SCPI Résidentiel	-4,46 %
SCPI Atream Hotels	**5,05 %**
ENSEMBLE DES SCPI	**1,46 %**

Le marché de l'immobilier hôtelier

Le marché de l'investissement hôtelier européen 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 30 % 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 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 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'Ile-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 près de 315 000 € par clé).

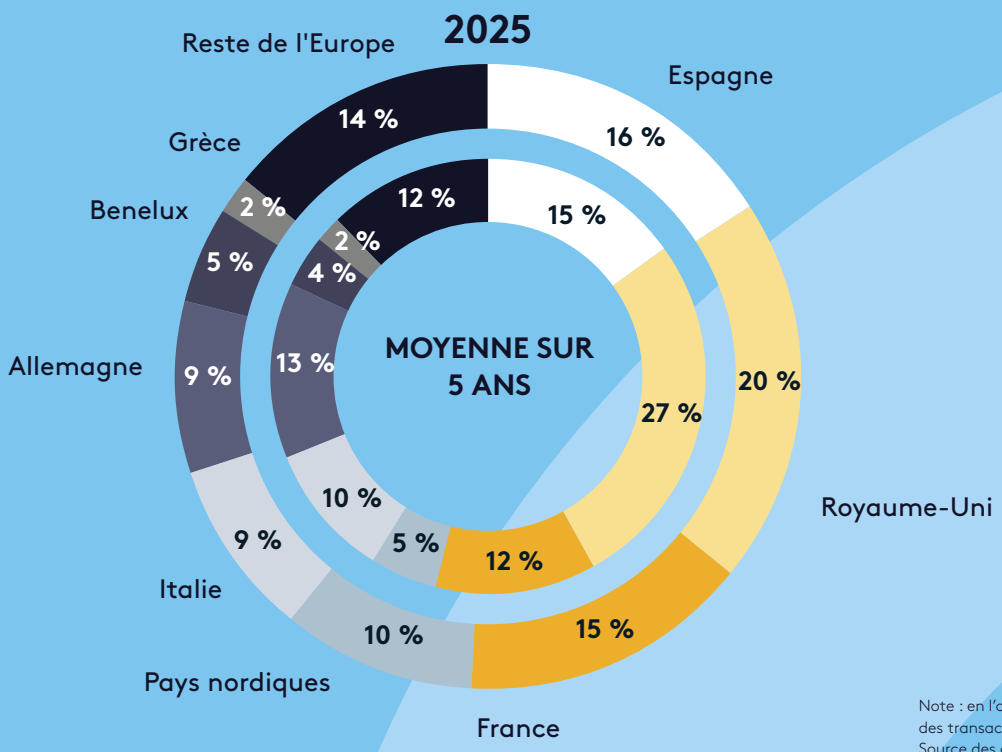
- En Allemagne, le marché de l'investissement hôtelier a enregistré en 2025 la plus forte croissance parmi toutes les classes d'actifs immobiliers commerciaux. Selon CBRE, le volume total des transactions hôtelières a atteint 1,9 milliard d'euros sur l'année, soit une progression de +38 % par rapport 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 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 Côme. 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.

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'accentuer : 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.

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



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

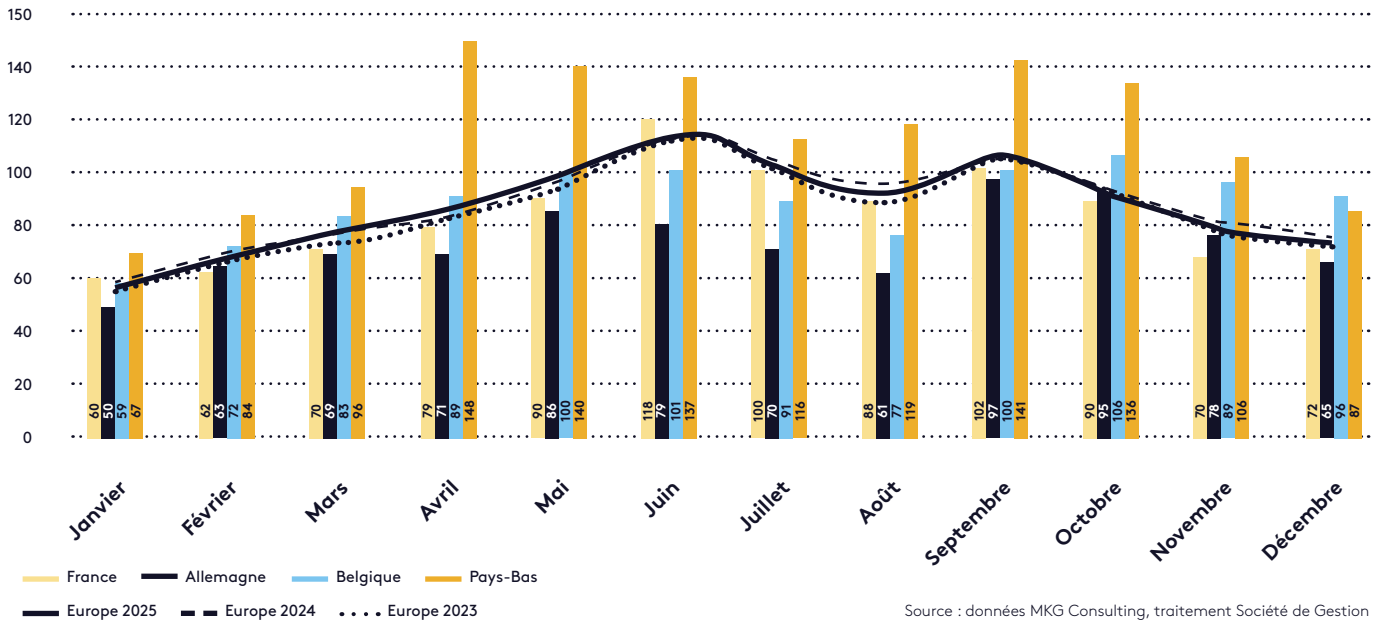
PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2025

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

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 demeurait 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.

EVOLUTION DU REVPAR (€HT) MENSUEL EN 2025 DES PAYS DANS LESQUELS LA SCPI ATREAM HOTELS EST INVESTIE



Source : données MKG Consulting, traitement Société de Gestion

Au cours du premier trimestre 2025, l'Allemagne enregistre un RevPAR cumulé de 60,6 € HT, en progression de +2,6 % par rapport à 2024, permise par des hausses simultanées du taux d'occupation (+1,1 point à 59,3 %) et du prix moyen (+0,7 % à 102,1 € HT). Ce résultat positif doit être nuancé par la volatilité mensuelle observée : le recul de janvier (-3,1 %) — reflet des difficultés persistantes du marché domestique dans un contexte de stagnation économique — a été compensé par le rebond de février (+6,8 %), soutenu par la reprise des flux d'affaires et l'attractivité de la destination pour la clientèle internationale à la recherche d'alternatives moins onéreuses que l'Europe du Sud.

En France, les performances hôtelières affichent une quasi-stagnation sur le premier trimestre 2025, le RevPAR cumulé s'établissant à 64,4 € HT (à +0,3 % par rapport à 2024). Cette évolution résulte d'une hausse modérée du prix moyen de +2,1 % (112,5 € HT) qui compense la légère érosion du taux d'occupation (-1,0 point à 57,3 %).

La Belgique affiche sur le premier trimestre 2025 un RevPAR cumulé de 72,3 € HT, en hausse de +1,4 % par rapport à 2024, portée par une amélioration du taux d'occupation de +1,7 point (61,5 %), les prix moyens enregistrant pour leur part une baisse de -1,4 % (117,6 € HT). Cette performance positive, malgré l'effet de calendrier défavorable lié au décalage de Pâques en avril, témoigne de la résilience du marché belge, dont la demande d'affaires internationale et les flux de clientèle institutionnelle liés aux institutions européennes constituent un socle structurel solide.

Aux Pays-Bas, le premier trimestre 2025 s'achève sur un RevPAR cumulé de 82,1 € HT, stable par rapport à 2024 (+0,0 %), avec un taux d'occupation à 64,3 % (+0,3 point) et un prix moyen de 127,7 € HT (-0,5 %) en ligne avec l'exercice précédent. Si janvier avait affiché une progression modeste de +1,2 % et février un rebond de +3,9 %, le mois de mars a été pénalisé par l'effet Pâques (-3,7 %). La pression exercée par la hausse progressive des taxes de séjour à Amsterdam continue de peser sur la compétitivité tarifaire de la destination, les hôteliers arbitrant entre maintien des volumes et préservation de leurs prix moyens.

Le deuxième trimestre 2025 est notamment marqué par le week-end de Pâques (décalé par rapport à 2024 où il survenait en mars), profitant à plusieurs marchés et permettant à l'Europe d'afficher en avril une hausse de RevPAR de +2,5 % (89,3 € HT), l'occupation progressant d'un point et les prix moyens évoluant de +1,0 %.

L'Allemagne subit l'effet de base lié à l'UEFA Euro de football 2024. En juin, le RevPAR recule de -20,3 % comparativement à juin 2024, mois au cours duquel la compétition avait exceptionnellement dynamisé les performances des grandes villes hôtes. En revanche, mai se révèle particulièrement favorable (+11,1 %), soutenu par la finale de la Ligue des Champions à Munich et la reprise progressive de la demande d'affaires dans les grandes métropoles. Au cumul semestriel, le RevPAR allemand s'établit à 69,3 € HT, en recul de -1,2 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 64,7 % (+0,6 point) et un prix moyen de 107,2 € HT (-2,0 %).

Après un premier trimestre 2025 marqué par un RevPAR en stagnation par rapport à 2024, la France enregistre à fin juin 2025 un RevPAR de 80,5 € HT (en progression de +4,8 % par rapport à 2024), lié à un taux d'occupation de 64,6 % (+0,6 point) et un prix moyen de 124,6 € HT (+3,9 %). Le mois de juin est particulièrement remarquable, avec un RevPAR en hausse de +13,8 % — meilleure performance d'Europe sur ce mois — porté par la clientèle internationale et des évènements importants en Ile-de-France (Conférence des Nations Unies sur l'Océan, Paris Air Show). Ceux-ci ont notamment permis aux hôteliers d'afficher un taux d'occupation en hausse de +3,5 points et un prix moyen en progression de +8,7 % (151,2 € HT).

En Belgique, le deuxième trimestre 2025 confirme une trajectoire positive, avec un RevPAR semestriel à 83,4 € HT en hausse de +1,8 % par rapport à 2024, soutenu par une occupation en progression de +1,4 point (67,9 %) et un prix moyen stable à 122,9 € HT (-0,3 %). Le mois de juin se distingue particulièrement, avec un RevPAR de 101,2 € HT (+2,3 % vs. 2024), porté par un taux d'occupation de 77,1 % (+2,0 points).

Aux Pays-Bas, le deuxième trimestre 2025 offre un tableau en demi-teinte. Si le mois de juin enregistre un recul du RevPAR de -1,7 % (137,2 € HT), en raison d'un prix moyen en baisse de -2,7 % (168,1 € HT) que la légère hausse d'occupation (+0,8 point à 81,7 %) ne compense pas, le cumul semestriel demeure positif à 111,8 € HT (+1,7 % vs. 2024). La destination reste exposée aux pressions exercées par la hausse de la taxe de séjour à Amsterdam, dont les effets sur la compétitivité tarifaire du marché néerlandais constituent un point de vigilance.

Le troisième trimestre 2025 est marqué par une décélération des performances hôtelières, en comparaison avec 2024 qui avait observé une saison estivale très dynamique en lien avec la survenance des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris et l'UEFA Euro de football en Allemagne.

Ainsi, l'Allemagne connait sur le trimestre des performances en baisse notamment liées à un effet de base défavorable. En juillet, le RevPAR recule de -9,1 % et en août de -12,2 %, les prix moyens s'inscrivant respectivement en baisse de -9,7 % et de -10,1 %, tandis que les taux d'occupation résistent davantage (+0,4 point en juillet, -1,6 point en août). Septembre s'inscrit dans la même dynamique, le RevPAR chutant de -4,4 % par rapport à septembre 2024, les flux d'affaires peinant à reprendre complétement. Au cumul des neuf premiers mois de l'année, le RevPAR allemand s'établit à 72,4 € HT, en recul de -4,9 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 67,4 % (+0,3 point) et un prix moyen de 107,4 € HT (-5,2 %).

Les hôtels français subissent également en juillet et août une comparaison particulièrement défavorable avec l'été 2024, marqué par les Jeux Olympiques et Paralympiques. En juillet, le RevPAR recule de -5,0 % et en août de -17,3 %, les prix moyens accusant une baisse de -8,0 % en juillet et de -15,8 % en août. Septembre permet un rattrapage partiel, avec une hausse du RevPAR de +1,7 % (102,3 € HT),

portée par la Fashion Week de Paris et un gain de +1,5 % de prix moyen. À fin septembre, le RevPAR cumulé s'établit à 86,4 € HT, stable par rapport à 2024 (+0,0 %), avec une occupation de 67,2 % (+0,5 point) et un prix moyen de 128,5 € HT (-0,7 %).

La Belgique réalise sur le troisième trimestre 2025 une performance globalement positive, portée par de bons mois estivaux. Si août affiche une progression limitée du RevPAR (+1,9 % à 77,4 € HT), grâce à l'impact des nombreux festivals belges sur la fréquentation, septembre offre un résultat plus soutenu avec un RevPAR de 100,3 € HT en hausse de +3,5 %, permis par une progression de l'occupation de +2,1 points (77,8 %) et une légère hausse des prix moyens de +0,7 % (128,9 € HT). Au cumul des neuf premiers mois, le RevPAR belge s'établit à 86,8 € HT, en progression de +0,6 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 70,8 % (+1,2 point) et un prix moyen de 122,5 € HT (-1,1 %).

Aux Pays-Bas, le troisième trimestre est marqué par l'événement nautique SAIL Amsterdam, qui s'est tenu du 20 au 24 août et a attiré 2,5 millions de visiteurs, permettant au pays de figurer parmi les rares destinations à afficher une hausse de RevPAR en août (+5,9 % à 119,3 € HT). Septembre confirme la bonne dynamique avec un RevPAR de 140,6 € HT, en progression de +3,2 % (taux d'occupation de 82,2 % soit +2,2 points, prix moyen de 171,1 € HT soit +0,5 %). Au cumul de neuf mois, le RevPAR néerlandais s'établit à 117,0 € HT, en très légère progression de +0,3 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 75,8 % (+1,5 point) et un prix moyen de 154,3 € HT (-1,7 %).

À fin décembre 2025, les hôtels européens clôturent l'exercice sur une performance annuelle légèrement en croissance, avec un RevPAR en hausse de +1,7 % par rapport à 2024, contre +4,1 % l'année précédente. Ces résultats traduisent des réalités géographiques différenciées : l'Europe du Sud (Espagne, Italie) et l'Europe centrale et orientale (Pologne, République tchèque, Hongrie) ont constitué les principaux moteurs de la croissance, tandis que l'Allemagne et, dans une moindre mesure, la France, ont pesé sur la performance d'ensemble en raison de l'effet de base créé par les grands événements de 2024. Le quatrième trimestre a en revanche offert un rebond encourageant : octobre a bénéficié d'un agenda MICE dense, novembre a maintenu une croissance positive de +1,9 % du RevPAR (84,2 € HT), et décembre a conclu l'année sur une note dynamique avec un RevPAR en hausse de +6,1 % (80,2 € HT), porté par une reprise de la fréquentation (+2,2 points d'occupation) et des prix moyens en progression de +2,4 % (125,8 € HT). L'exercice 2025 marque ainsi l'entrée dans une phase de normalisation du marché, la croissance étant désormais principalement portée par les volumes plutôt que par les prix.

L'Allemagne retrouve au quatrième trimestre 2025 une dynamique positive, après plusieurs mois de comparaison défavorable avec l'Euro de football 2024. En octobre, un agenda événementiel dense (CPHI Frankfurt pour l'industrie pharmaceutique, K 2025 à Düsseldorf pour les plastiques et caoutchoucs, UEG Week à Berlin) propulse le RevPAR à +14,7 % comparativement à octobre 2024. Décembre confirme cette reprise (+3,3 %, 65,3 € HT), portée par les flux de loisirs de fin d'année et les marchés de Noël. À fin décembre, le RevPAR annuel s'établit à 74,4 € HT, en recul de -1,2 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 68,1 % (+0,5 point) et un prix moyen de 109,2 € HT (-1,9 %). Ce résultat, qui demeure positif par rapport à 2023 (RevPar à +5,8 %), illustre la résilience structurelle du marché allemand.

La France bénéficie au quatrième trimestre 2025 d'un rebond notable, en particulier en décembre où le RevPAR progresse de +8,5 % (71,8 € HT), porté par une hausse du taux d'occupation de +2,3 points (59,1 %) et une progression des prix moyens de +4,2 % (121,6 € HT), Paris et l'arc méditerranéen réalisant les meilleures performances. À fin décembre 2025, le RevPAR annuel français s'établit à 84,0 € HT, en hausse de +1,4 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 66,2 % (+0,8 point) et un prix moyen de 126,9 € HT (+0,2 %). Cette performance s'inscrit dans un contexte de normalisation après une année 2024 exceptionnellement dynamique. Notons enfin que les hôtels français ont maintenu leur capacité à attirer une part importante de clientèle internationale, notamment nord-américaine et asiatique.

En Belgique, le quatrième trimestre confirme une trajectoire annuelle positive. Novembre affiche un recul de -2,8 % du RevPAR, les hôteliers belges pâtissant d'une demande d'affaires moins soutenue en fin d'année et d'une politique tarifaire moins dynamique. Décembre offre en revanche un rebond bienvenu (+6,9 %, 95,6 € HT), le taux d'occupation progressant de +2,9 points (71,5 %) dans un contexte de fêtes de fin d'année animé. À fin décembre 2025, le RevPAR annuel belge s'établit à 89,1 € HT, en hausse de +1,3 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 71,4 % (+1,1 point) et un prix moyen de 124,7 € HT (-0,3 %), témoignant de la solidité du marché belge, dont la demande institutionnelle et d'affaires internationale constitue un ancrage pérenne.

Aux Pays-Bas, le quatrième trimestre 2025 s'inscrit dans une logique de consolidation, les hôteliers privilégiant le maintien des volumes dans un contexte de vigilance budgétaire accrue des voyageurs d'affaires et d'anticipation d'une hausse de la TVA hôtelière en 2026. Décembre affiche une progression du RevPAR de +1,2 % (86,5 € HT), avec un taux d'occupation de 65,5 % (+0,6 point) et des prix moyens quasi stables à 132,1 € HT (+0,3 %). À fin décembre 2025, le RevPAR annuel néerlandais s'établit à 113,6 € HT, en progression de +1,4 % par rapport à 2024, avec un taux d'occupation de 75,2 % (+1,6 point) et un prix moyen de 151,1 € HT (-0,8 %). Si l'effet SAIL Amsterdam a constitué un catalyseur majeur pour le troisième trimestre, la pression exercée par la hausse continue des taxes de séjour à Amsterdam continue de peser sur la compétitivité tarifaire de la destination et devra faire l'objet d'une attention particulière au cours des prochains exercices.

Sources : données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs

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.

Sur le plan opérationnel, l'hôtellerie européenne a clôturé 2025 sur un bilan positif : le RevPAR moyen du continent a progressé 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 long-courrier reprendront à un rythme soutenu, portées notamment par le retour progressif des clientèles asiatiques.

La carte des performances hôtelières européennes demeure très contrastée. L'arc méditerranéen (Espagne +4,2 %, Italie +3,8 % de RevPAR en 2025 sur un an) et certains marchés d'Europe centrale et orientale (comme la Pologne à +6,7 % en 2025) devraient conserver leur rôle de moteurs de croissance sur le continent, soutenus par une demande saisonnière robuste. Aussi, les hôtels des segments haut de gamme et luxe pourraient quant à eux conserver leur *pricing power*, notamment sur les destinations premium telles que Paris, Milan ou Madrid.

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 la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025(1)

La Banque Centrale Européenne a choisi de maintenir ses taux directeurs stables en 2025, l'inflation évoluant désormais autour de la cible définie de 2 %. Cette stabilité s'inscrit dans un contexte économique encore incertain, marqué par des tensions géopolitiques persistantes et une croissance économique modérée en zone Euro. Elle se ressent néanmoins sur l'OAT qui semble atterrir autour de 3,50 % à fin 2025.

De son côté, le marché immobilier européen a poursuivi sa reprise en 2025 : les volumes investis dans l'immobilier tous segments confondus ont progressé de 15 % sur douze mois, atteignant 245,5 Mds€, tandis que l'hôtellerie confirme sa solidité, représentant 9 % des transactions, un niveau en ligne avec 2024. A fin 2025, l'hôtellerie a ainsi enregistré plus de 23 Mds€ d'investissements, un niveau supérieur de 4,2 Mds€ à sa moyenne décennale.

En 2025, la SCPI Atream Hôtels a poursuivi son développement. Avec 27 M€ de collecte brute enregistrée sur l'année et aucune part en attente de retrait, la SCPI Atream Hôtels maintient ses bons fondamentaux tant sur le marché des parts que sur son patrimoine. Les équipes d'Atream ont ainsi identifié deux actifs hôteliers européens, présentés ci-dessous, en ligne avec la stratégie du fonds permettant d'investir la totalité de la trésorerie disponible à fin 2025.

Par ailleurs, aucune nouvelle ligne de dette n'a été mise en place en 2025. La ligne de dette du Nemea Levallois arrivant à échéance le 29 décembre 2025 a été prorogé de trois mois afin de procéder au refinancement au 1er trimestre 2026. Le ratio d'endettement de la SCPI se maintient ainsi à 24,87 % et reste maîtrisé.

Les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels ont permis de distribuer des **revenus bruts aux associés à hauteur de 50,47 €** par part soit **un taux de distribution de 5,05 % en 2025**. Le dividende net de 47,40 €/part a été distribué en totalité grâce aux revenus générés au cours de l'année. Le report à nouveau se maintient ainsi à 1,6 M€.

Le prix de part de la SCPI Atream Hôtels est resté stable en 2025 à 1 000,00 €. Ainsi, **la performance globale de la SCPI en 2025 s'élève à 5,05 %.**

(1) Sources : données CBRE traitées et analysées par la Société de Gestion.



ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

Un conflit au Moyen-Orient qui a débuté fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer.

Les deux opportunités d'investissements identifiées en 2025 ont été signées début 2026. La première est un hôtel 4* situé dans une zone stratégique à Villafranca Di Verona (Italie) acquis mi-février simultanément avec le rachat du fonds de commerce par B&B Hotels. L'hôtel de 113 chambres sera exploité dans le cadre d'un bail de long terme avec une durée ferme de 20 ans. La seconde opportunité identifiée est un hôtel rénové de 136 chambres situé dans le centre-ville de Berlin. Exploité dans le cadre d'un bail long terme avec une durée résiduelle de 17 ans par B&B, l'actif a été acquis début avril 2026, permettant ainsi l'investissement de la totalité de la trésorerie disponible à fin 2025.

Côté financement, la ligne de dette hypothécaire mise en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif Nemea Levallois a été refinancé en totalité (4,2 M€) le 24 mars 2026 à un taux fixe de 4,42 %. Des discussions ont, par ailleurs, été entreprises afin de refinancer la dette hypothécaire mise en place dans le cadre de l'acquisition du portefeuille BELL (26 M€). Trois offres ont été reçues et une banque a été sélectionnée.

Enfin, un processus de cession a été entrepris concernant un actif belge. La cession est prévue à la fin du 2nd trimestre 2026 et permettrait de réaliser une plus-value.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

La SCPI Atream Hôtels entend poursuivre le développement de son patrimoine. Etant donné la trésorerie disponible et les hypothèses de collecte, elle a pour but d'investir 60 millions d'euros à fin 2026, en ce compris les acquisitions présentées ci-dessus, pour atteindre un patrimoine de presque 400 millions d'euros.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays bénéficiant d'une forte demande domestique et bénéficiant d'une forte attractivité (France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Italie, Espagne) en maintenant sa stratégie sélective autour des piliers suivants :

- Diversification des actifs ;
- Emplacements de qualité et produit adapté aux nouvelles attentes des clientèles domestiques ;
- Enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier ;
- Exploitants-locataires offrant des garanties avec des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- Des actifs/exploitants-locataires qui répondent à la démarche ISR de la SCPI Atream Hôtels[1].

La SCPI Atream Hôtels aura également pour enjeu l'arrivée à échéance de la ligne de dette de 26 M€ dans un contexte de taux incertain et sujet aux tensions géopolitiques actuelles, renforcée par le début du conflit au Moyen Orient.

(1) La SCPI Atream Hôtels a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2021. Se référer au rapport extra-financier pour obtenir plus d'information sur la démarche ISR de la SCPI Atream Hôtels.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

26 736 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 26 736 000 €.

	31.12.2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Cumulé
Parts souscrites sur la période	329 070	7 512	8 096	6 142	4 986	355 806
Parts compensant les retraits	30 986	1 898	3 125	756	594	37 359
Collecte nette	299 335 200 €	5 803 800 €	5 283 500 €	5 461 600 €	4 451 400 €	320 335 500 €

Historiquement, 318 447 parts ont été souscrites.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Souscriptions (cumul fin d'année)	223 745 000 €	232 751 000 €	255 407 400 €	276 312 700 €	299 335 200 €	320 335 500 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	223 745	234 441	256 991	276 838	298 084	318 447
Nombre d'associés (à fin d'année)	2 688	2 795	2 988	3 815	4 812	5 670
Montant nominal (cumul fin d'année)	178 724 800 €	187 552 800 €	205 592 800 €	221 470 400 €	238 467 200 €	254 757 600 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	44 715 100 €	45 198 300 €	49 814 600 €	54 842 300 €	60 868 000 €	65 577 900 €
Nombre de retraits sur l'année	339	1 236	1 063	10 583	17 765	6 373
Retraits sur nombre de parts en circulation au 1er janvier (%)	0,19 %	0,55 %	0,45 %	4,12 %	6,42 %	2,14 %
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

Les commissions de souscriptions prélevées par la Société de Gestion sont de 10% hors taxe du montant de la souscription (nominal et prime d'émission incluse).

Aucune part en attente n'ayant été constatée par la SCPI, le délai moyen de retrait est d'un mois, conformément avec la note d'information.

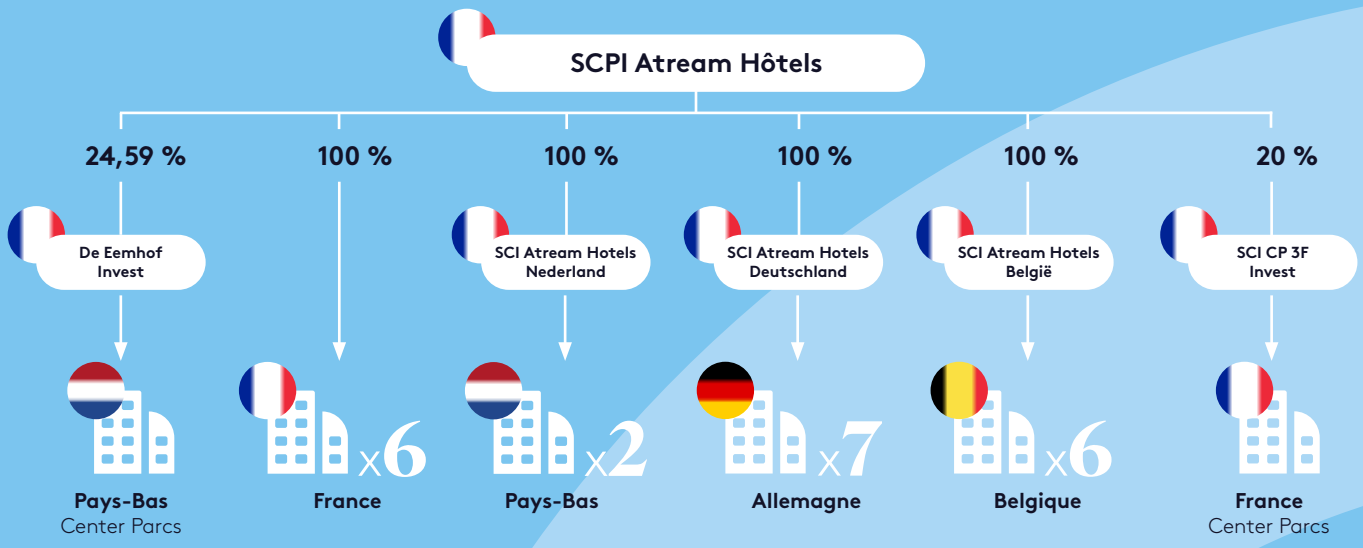
STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

La SCPI Atream Hôtels détient directement six actifs (situés en France) et seize actifs indirectement au travers des SCI Atream Hôtels Deutschland détenant des actifs situés en Allemagne, Atream Hôtels Nederland nt les actifs situés aux Pays-Bas, Atream Hôtels België détenant des actifs situés en Belgique et la SCI CP 3F INVEST le Center Parcs des Trois Forêts (quote-part d'Atream Hôtels à 20 %).

Pour rappel, le 13 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital. La loi des finances 2024 présentée aux Pays-Bas en septembre 2023 a décrété la fin du régime FBI applicable au 1er janvier 2025. Dans ce contexte, le fonds a été transformé en une SCI de droit français en juin 2025. Ainsi, les revenus générés par De Eemhof Invest sont soumis au régime fiscal des revenus fonciers à partir du 11/06/2025, date de transformation du fonds. Par ailleurs, conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers en provenance de ce pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.



Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :

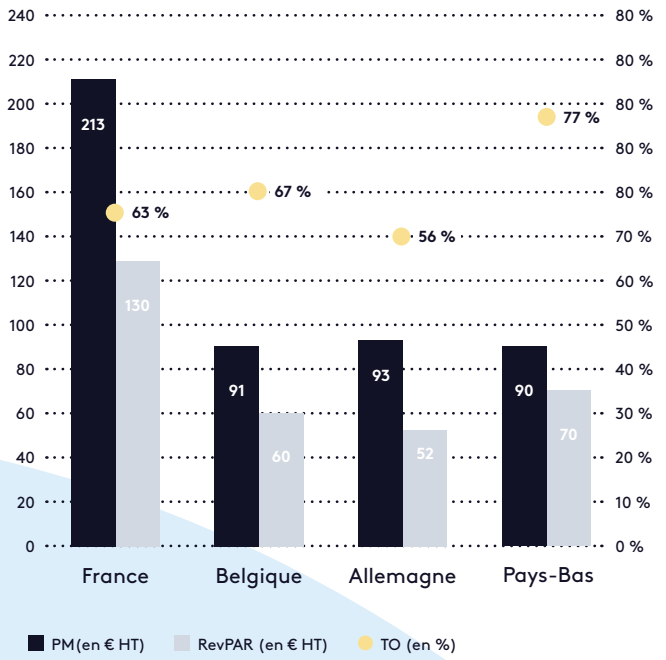


PERFORMANCES 2025 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS[1]

Les performances hôtelières présentées ci-dessous sont issues d'un panel représentatif des actifs de la SCPI Atream Hôtels* et présentent, à périmètre constant, une variation de -7 % du RevPAR liée à des baisses combinées de -4 % de prix moyen et -3 points d'occupation par rapport à 2024.

Performances des actifs de la SCPI Atream Hôtels par pays en 2025 :

Le graphique ci-dessus montre les performances 2025 des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels (hors participation financière dans le Center Parcs de De Eemhof) communiquées par le management.



(1) Se référer aux sources.

Source : données opérationnelles transmises par les exploitants de la SCPI Atream Hôtels. Les performances présentées sont pondérées selon le nombre de chambre de chaque actif et demeurent, pour certaines, en cours de consolidation par les exploitants. Les performances prises en compte dans le graphique sont communiquées par les locataires conformément aux baux. A noter que certains actifs n'ont pas l'obligation de remonter ces informations : les performances ne sont pas exploitables (incomplètes ou manquantes) pour 10 actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN FRANCE

En 2025, les actifs de la SCPI Atream Hôtels situés en France présentent une légère baisse de performances avec un RevPAR de 130 € HT contre 132 € HT en 2024 (-2 %). La comparaison de l'exercice 2025 avec 2024, année des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, permet notamment d'expliquer cette diminution.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN BELGIQUE

Les performances des actifs belges de la SCPI Atream Hôtels pour l'année 2025 sont inférieures à celles de 2024. Le taux d'occupation moyen a baissé de cinq points en moyenne pour les 6 actifs, entrainant une baisse de RevPAR de -16 %. Cette baisse est notamment liée à deux épisodes d'intempéries ayant occasionné la fermeture d'une partie de la capacité de l'actif Eurotel ainsi que, dans une moindre mesure, à un accident de voiture ayant engendré la fermeture prolongée du restaurant de l'établissement Carbon Hotel durant la majorité de l'année. Ces actifs étant loués via des baux « Triple Net », l'assurance du Preneur est engagée dans le cadre de la résolution des sinistres.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE EN ALLEMAGNE

Les établissements situés en Allemagne au sein de la SCPI Atream Hôtels présentent en 2025 une baisse de RevPAR de -13 % (52 € HT en 2025 contre 60 € HT en 2024). La baisse de six points du TO (soit 56 % en 2025 vs. 62 % en 2024) s'explique notamment par un effet de base défavorable, le pays ayant connu des performances très dynamiques en 2024, notamment liées à l'UEFA Euro de football. De plus, l'actif Park Inn by Radisson Nürnberg a enregistré des résultats en forte baisse en 2025 (RevPAR à -28 % par rapport à 2024) en lien avec la survenance d'un dégât des eaux au quatrième trimestre 2024 ayant initialement engendré la fermeture d'un tiers de sa capacité. La réouverture progressive des chambres s'est opérée jusqu'au quatrième trimestre 2025. La couverture des dommages et de la perte de loyer variable associée à la fermeture des chambres a été obtenue en décembre 2025.

HÔTELS DU PORTEFEUILLE AUX PAYS-BAS

Les hôtels de la SCPI aux Pays-Bas ont à l'inverse enregistré une augmentation du PM de +9 % en 2025 tandis que le taux d'occupation est resté stable à 77 % (vs. 78 % en 2024). Cela permet aux actifs détenus aux Pays-Bas d'atteindre un RevPAR de 70 € HT contre 64 € HT en 2024, soit une augmentation de +8 %.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

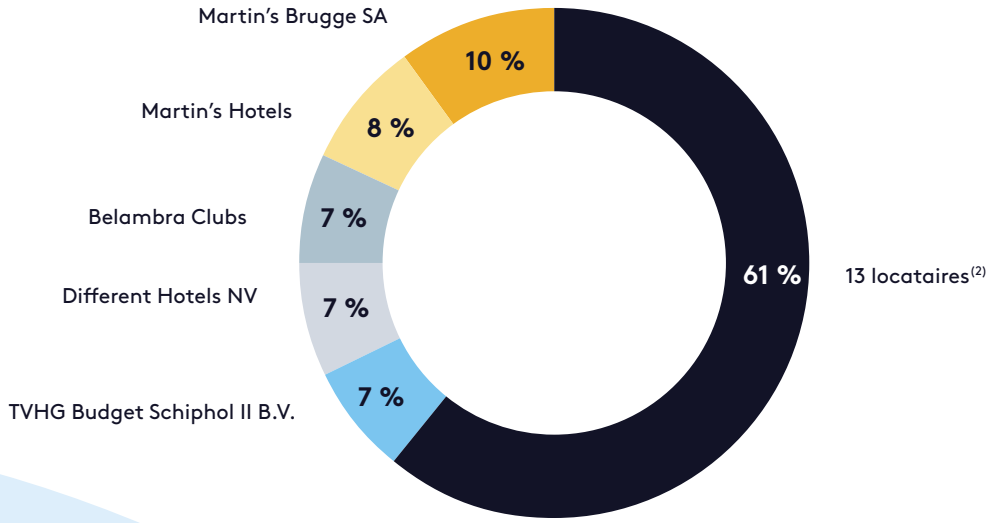
Acquisition de l'exercice :
Il n'y a pas eu d'acquisition sur l'exercice 2025.

Arbitrage de l'exercice :
Aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice 2025.

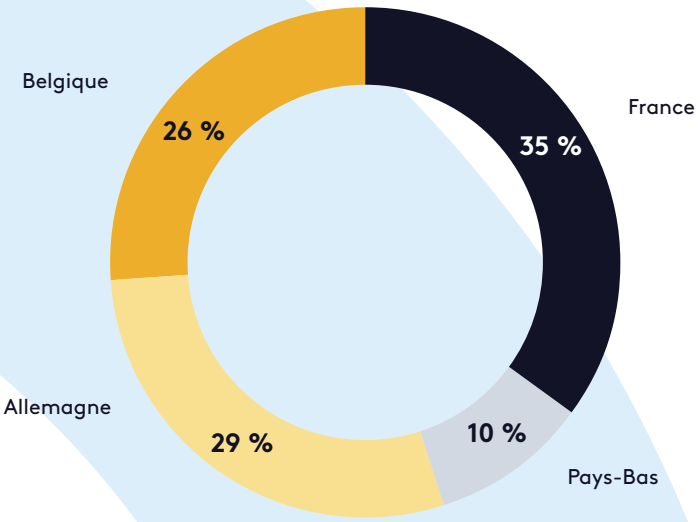
GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturables :
Le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels en 2025 s'élève à 18 519 278 € HT au 31 décembre 2025[1].

Poids des 5 principaux locataires :
Les 5 principaux locataires représentent 39 % des loyers facturables (voir répartition ci-dessous). Ces locataires exploitent chacun un actif à l'exception de Different Hotels NV qui en exploite 4, dans la région du Limbourg (Belgique).



Répartition des loyers facturés 2025 par pays :



(1) Chiffre en date du 6 mars 2026, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret et la quote part de loyer afférent à la participation dans la SCI Center Parcs Les Trois Forêts
(2) Au 31 décembre 2025 la SCPI Atream Hôtels compte 18 locataires.

Situation locative 2025 :

Taux d'occupation physique 2025



- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

Taux d'occupation financier[1] 2025



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers 2025



- Taux de recouvrement
- Créances locatives

(1) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers selon l'ancien mode de calcul qui n'intégrait pas les locaux occupés sous franchise au numérateur. Le taux d'occupation financier comprenant les indemnités compensatrices de loyers selon la mise à jour de février 2023 est de 100,0 % (le détail des locaux occupés sous franchises est présenté ci-dessous).

Décomposition du taux d'occupation financier (TOF) selon la mise à jour ASPIM de février 2023



- Locaux occupés
- Locaux occupés dont le loyer facturable est sous franchise
- Locaux vacants

Le taux d'occupation physique de la SCPI Atream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI Atream Hôtels. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique s'élève à 100,0 %.

Pour rappel, le calcul du taux d'occupation financier (TOF) a été revu par l'ASPIM le 1er janvier 2022 et en février 2023 et correspond dorénavant à la division des loyers, des indemnités d'occupation (y compris les indemnités compensatrices de loyers) et des valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables (dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI est louée).

Le calcul du TOF intègre les immeubles détenus directement et ceux détenus indirectement par le biais de participations immobilières (sociétés contrôlées). Les actifs immobiliers détenus par des sociétés non contrôlées au sens de l'article L. 214-15 du Code Monétaire et Financier ne sont pas inclus dans le calcul du TOF. Ainsi, les produits financiers de de Eemhof Invest sont exclus.

Au 31 décembre 2025, le TOF de la SCPI Atream Hôtels calculé selon la méthodologie revue par l'ASPIM en date du 1er janvier 2022, s'élève à 100,0 %. A noter qu'aucun locataire ne bénéficiait de franchise de loyers en 2025.

Au titre du loyer quittancé 2025, la SCPI Atream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 18 519 278 € HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 100,0 %.

Relocation, renégociations et renouvellements :

Aucun événement marquant n'est connu à ce jour.

Contentieux :

Aucun contentieux avec un locataire n'est connu à ce jour.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Plan pluriannuel d'entretien :

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans), pour les actifs français, est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien (PGE), qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- Gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- Travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- Opérations de restructurations lourdes,
- Mise en conformité.



Au 31 décembre 2025, le plan de travaux des actifs détenus directement est le suivant :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Plan gros entretien	120 855 €	45 000 €	64 000€	42 000 €	- €	**271 855 €**

Sur l'année 2025, absence de travaux réalisés au titre de la PGE.

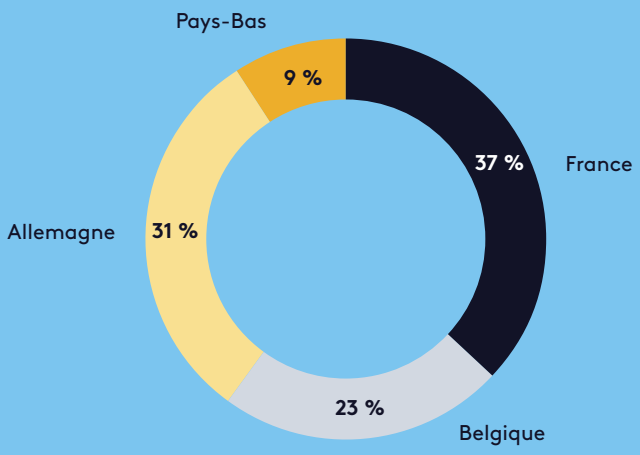
TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

En complément des provisions pour gros entretien, des investissements ont été réalisés afin de valoriser le patrimoine. Des travaux ont ainsi été réalisés sur divers actifs au cours de l'année dont celui de Nuremberg. Des travaux de modernisation des ascenseurs, de la ventilation et de réparation des réseaux de plomberie ont notamment été effectués. Un plan de travaux plus large est également en cours d'étude sur cet actif dans le cadre de sa montée en gamme et de la contractualisation d'un nouveau bail à l'issue du bail actuel, devant se terminer en août 2028. Celui-ci vise notamment la mise en conformité de la sécurité incendie, le renouvellement du système de climatisation et la modernisation de la distribution d'eau chaude et froide afin d'éviter la survenance de dégâts des eaux.

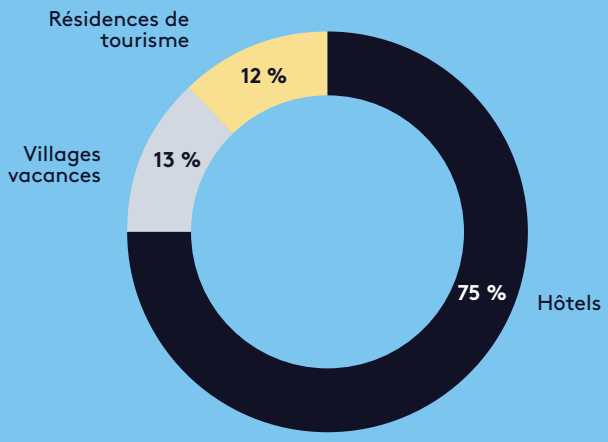
Pour rappel, un important dégât des eaux lié à la vétusté de ces réseaux était intervenu en octobre 2024, causant la fermeture d'un tiers de la capacité de l'hôtel. Les chambres touchées ont été progressivement remises en vente sur le deuxième semestre de l'année 2025 et la couverture par l'assurance de leur remise en état et des pertes de loyer associées a été obtenue en décembre 2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE[1]

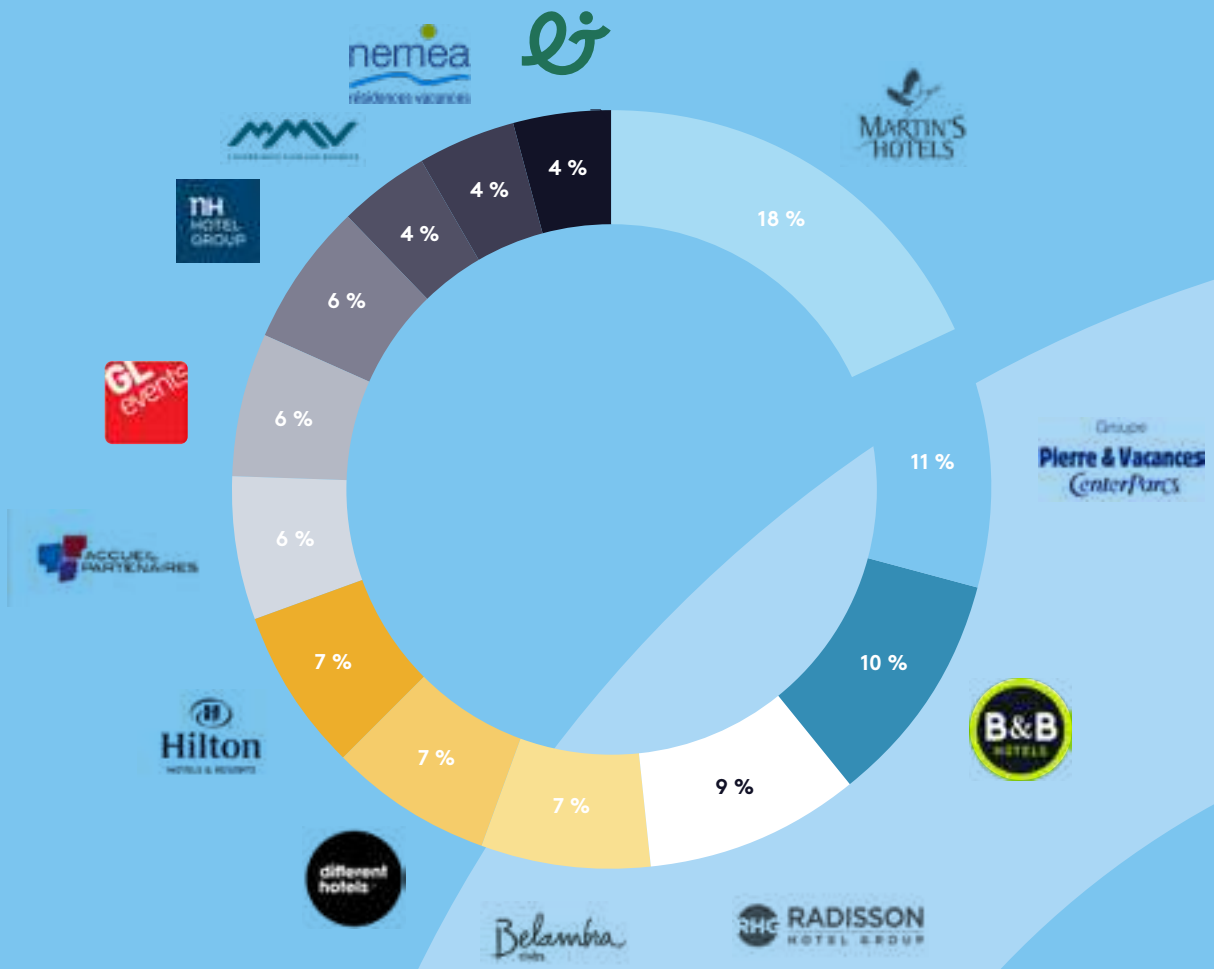
Répartition géographique au 31.12.2025



Répartition par type d'actifs



Répartition par groupe hôtelier sur loyer facturé 2025[2]



(1) Exprimée en % de la valeur HD, hors participation dans le CenterParcs De Eemhof.
(2) La somme arithmétique des pourcentages affichés sur le graphique est inférieure à 100 % du fait des arrondis, néanmoins, elle représente 100 % du loyer total facturé 2025.

EXPERTISES[1]

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels.

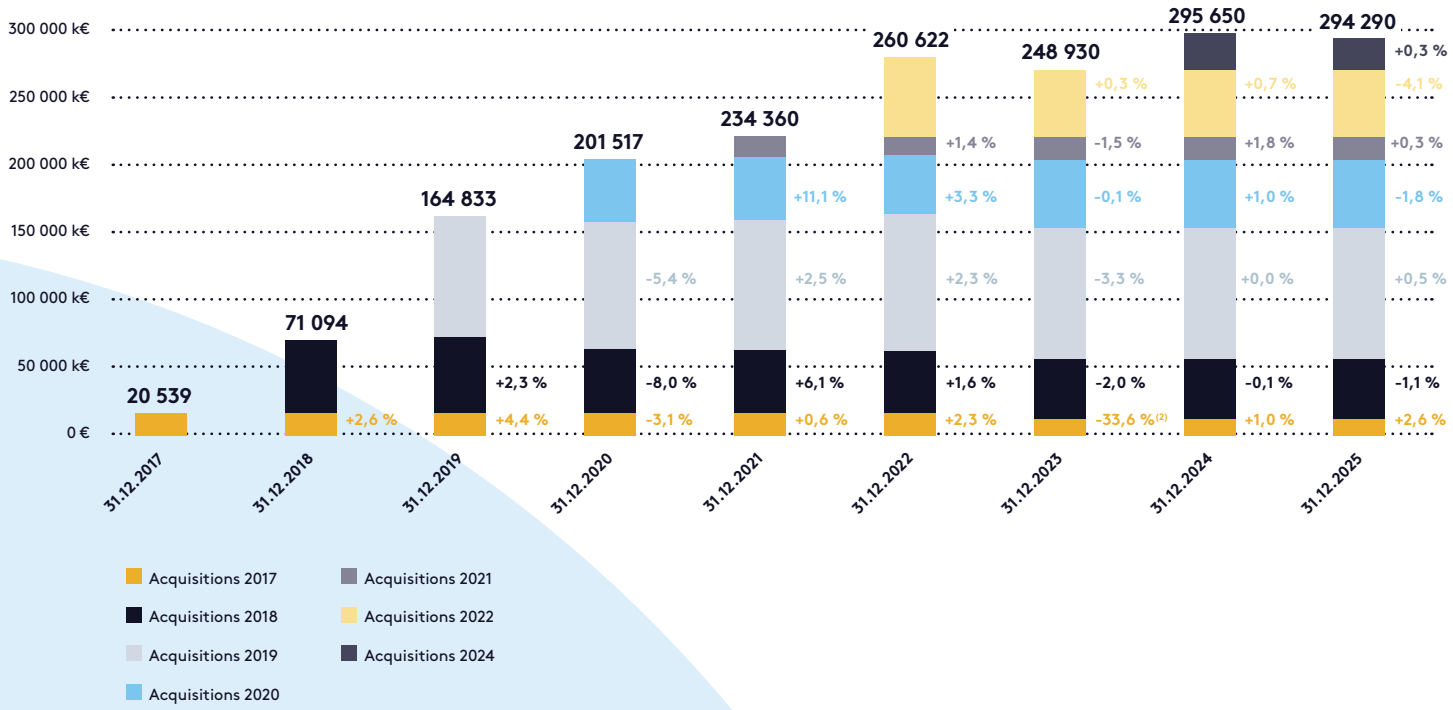
La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels au 31 décembre 2025, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), s'élève à 294 290 000 € hors droits. Le taux de rendement immobilier moyen sur loyer en cours de la SCPI Atream Hôtels (hors participation financière dans De Eemhof Invest) est de 5,94 %.

En incluant la participation financière de la SCPI Atream Hôtels dans De Eemhof, la valeur hors droits total est de 333 660 557 €.

Par rapport au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Atream Hôtels est en légère baisse de -0,3 % à périmètre constant, notamment liée au passage en droits pleins des actifs de Néméa Levallois-Perret et Break & Home Porte de Choisy à l'issue de la période des 5 ans faisant suite à leur livraison.

Une expertise complémentaire a été réalisée sur le patrimoine de la SCPI au 30 juin 2025 conformément aux recommandations de l'Autorités des marchés financiers.

Évolution des valeurs d'expertise hors droits (HD) sur la période 2017-2025[2]



Source : BNP Paribas Real Estate Valuation France

(1) Hors participation non contrôlée De Eemhof Invest
(2) La variation de la valeur d'expertise hors droits des acquisitions 2017 est expliquée par la cession du Mercure Niort (l'un des deux actifs acquis par la SCPI Atream Hôtels en 2017). A périmètre constant (hors Mercure Niort), la variation de valeur HD des acquisitions 2017 entre les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 est de -4,5 %.

ENDETTEMENT

La SCPI Atream Hôtels est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Type taux	Taux actuel
SCPI Atream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam	21/04/2022	5 ans	21/04/2027	1,30 ans	4 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Atream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2020	5 ans	29/12/2025	0,24 ans	4 200 000 €	Fixe	3,72 %
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Styles d'Offenbach	04/01/2023	5 ans	04/01/2028	2,01 ans	3 600 000 €	Fixe	4,40 %
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Erlangen	11/04/2020	7 ans	11/04/2027	1,28 ans	6 000 000 €	Fixe	1,90 %
SCI Atream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - MLT	13/06/2019	7 ans	14/06/2026	0,45 ans	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
SCPI Atream Hôtels	Caisse d'Epargne Rhône Alpes	Financement MMV Les Mélèzes	08/08/2019	10 ans	05/05/2030	4,35 ans	4 764 000 €	Fixe	2,10 %
SCPI Atream Hôtels	SOCFIM	Financement travaux Belambra	31/03/2022	5 ans	30/03/2027	1,24 ans	8 000 000 €	Fixe	3,06 %
SCPI Atream Hôtels	Banque Palatine	Refinancement Ivry	25/07/2024	5 ans	25/07/2029	3,57 ans	6 000 000 €	Variable - swap	4,22 %
SCPI Atream Hôtels	Crédit Agricole	Financement The Ruck Hotel	28/11/2024	5 ans	28/11/2029	3,91 ans	8 400 000 €	Variable - swap	3,66 %
SCI CP 3F Invest	SOCFIM	Financement CP3F	17/12/2024	5 ans	17/12/2029	3,96 ans	3 530 000 €*	Variable - swap	4,08 %
TOTAL 31.12.2025						**1,77 ans**	**74 994 000 €**		**2,77 %**

*Montant retenu à la quote-part de détention de la SCPI Atream Hôtels dans la SCI CP 3F INVEST (20 %).

Lors de l'exercice 2025, il n'y a pas eu de souscription de nouvel emprunt par la SCPI Atream Hôtels. L'emprunt sur l'actif Nemea pour 4,2 M€ arrivant à échéance le 29/12/2025 a été prorogé de trois mois. L'actif a été refinancé en totalité le 24 mars 2026 sur une durée de quatre ans dans le cadre de la mise en place d'un taux fixe.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 24,87 % de la valeur hors droit et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers. Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 22,48 %.

Les équipes d'Atream étudient le refinancement des lignes de dettes arrivant à échéances. Elles se réservent par ailleurs la possibilité de mettre en place de nouveaux financements dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs.

VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable :

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR COMPTABLE (EN €)	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	282 187 335 €	282 373 114 €	284 534 961 €	2 347 627 €	0,83 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-16 355 073 €	-6 839 022 €	-348 779 €	16 006 294 €	-97,87 %
VALEUR COMPTABLE	**265 832 262 €**	**275 534 092 €**	**284 186 182,24 €**	**18 353 921 €**	**6,90 %**
VALEUR COMPTABLE PAR PART	*891,80 €*	*892,65 €*	*892,41 €*	*0,61 €*	*0,07 %*

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	278 096 753 €	277 731 004 €	278 788 766 €	692 013€	0,25 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-16 324 691 €	-6 759 355 €	-235 564 €	16 089 126 €	-98,56 %
VALEUR DE RÉALISATION	**261 772 062 €**	**270 971 649 €**	**278 553 201 €**	**16 781 139€**	**6,41 %**
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	*878,18 €*	*877,87 €*	*874,72 €*	*-3,46 €*	*-0,39 %*

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de la SCPI Atream Hôtels atteint 874,72 €/part. Celle-ci est en baisse de 0,39 % par rapport au 31 décembre 2024, principalement en lien avec la légère diminution de la valeur du portefeuille immobilier (- 0,3%).

Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025	Var. annuelle (€)	Var. annuelle (%)
Valeur de réalisation	261 772 062 €	270 971 649 €	278 553 201 €	16 774 667 €	6,41 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	23 471 632 €	22 823 869 €	25 036 128 €	1 564 173 €	6,67 %
Frais de mise en place des financements	1 450 679 €	1 450 679 €	1 450 679 €	0 €	0,00 %
Commission de souscription	31 854 930 €	32 805 133 €	33 893 334 €	2 037 649 €	6,40 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	**318 549 302 €**	**328 051 330 €**	**338 933 342€**	**20 376 488 €**	**6,40 %**
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART	*1 068,66 €*	*1 062,79 €*	*1 064,33 €*	*-4,35 €*	*-0,40 %*

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution se décompose comme suit :

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2025	Montant	€/part	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	278 553 201 €	874,72 €	82,19 %
Droits sur le patrimoine	22 306 465 €	70,05 €	6,58 %
Frais d'acquisition	2 729 662 €	8,57 €	0,81 %
Frais de mise en place des financements	1 450 679 €	4,56 €	0,43 %
Commission de souscription	33 893 334 €	106,43 €	10,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	**338 933 342 €**	**1 064,33 €**	**100,00 %**

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière). La valeur de reconstitution intègre ainsi les droits sur le patrimoine retenus par l'expert, les frais d'acquisition réels, les frais de financement et refinancement réels, ainsi la reconstitution de la commission de souscription. Les frais d'acquisition (hors droits et émoluments notaires) représentent 0,81% de la valeur vénale de l'actif au 31/12/2025.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de la SCPI Atream Hôtels atteint 1 064,33 €. Celle-ci est en baisse de 0,41% par rapport au 31 décembre 2024. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

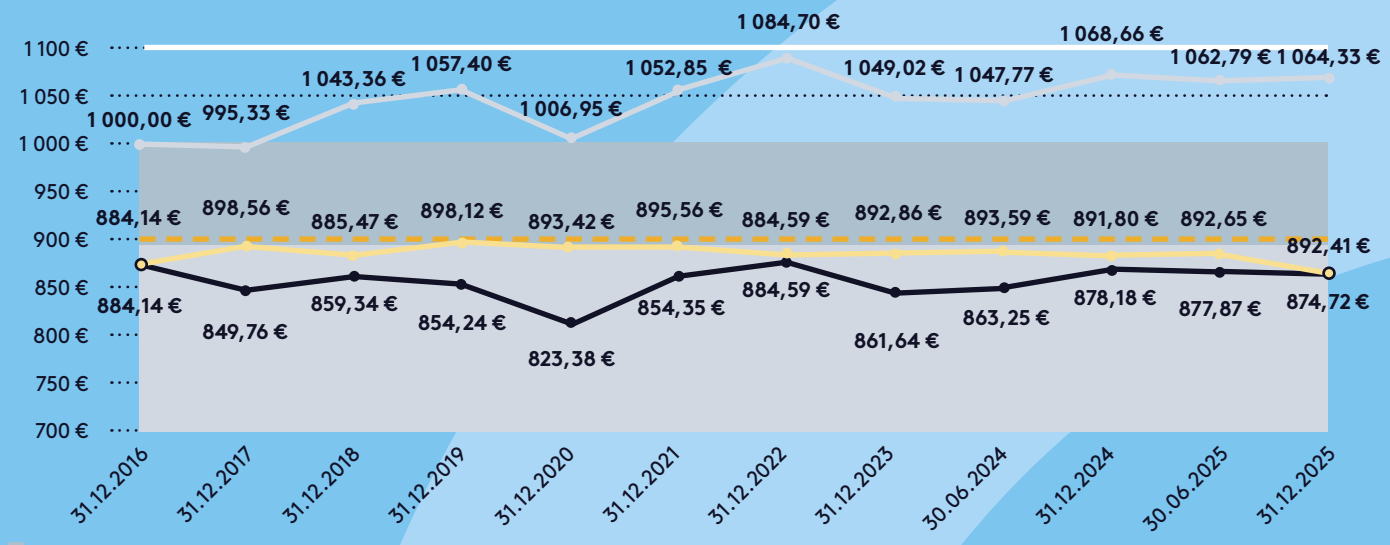
Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 800 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 200 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC). Pour rappel, la Société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à toute société qu'elle désignerait en sa qualité de sponsor de la SCPI.

Valeur de retrait :

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 900 € à la date du présent rapport.

Évolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

Taux de distribution et Performance Globale :
Le taux de distribution est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021).

Pour rappel, les revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés hors de France sont généralement imposables dans l'État dans lequel ils sont situés. Par conséquent, les dividendes versés par la SCPI Atream Hôtels sont nets d'impôts étrangers (cf. article 5 de la note d'information).

Au cours de l'exercice 2025, quatre acomptes sur dividende ont été distribués grâce aux revenus générés sur l'année pour un total de 50,47 € brut. Au 31/12/2025, le report à nouveau est de 5,05€/part (calculé sur le nombre de part total).

DISTRIBUTION BRUTE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	48,00 €	47,11 €	52,20 €	28,02 €	26,40 €	50,45 €	52,99 €	50,48 €	50,47 €
1er trimestre	- €	11,31 €	12,20 €	8,86 €	5,37 €	11,96 €	12,00 €	12,62 €	11,87 €
2nd trimestre	- €	11,20 €	12,50 €	4,74 €	5,35 €	12,55 €	12,50 €	12,62 €	12,63 €
3ème trimestre	36,00 €	11,28 €	14,00 €	7,23 €	6,58 €	12,49 €	12,51 €	12,62 €	12,62 €
4ème trimestre	12,00 €	13,32 €	13,50 €	7,18 €	9,10 €	13,45 €	15,98 €	12,62 €	13,35 €
TAUX DE DISTRIBUTION	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %	5,05 %
VARIATION DU PRIX DE PART	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %	5,05 %	5,30 %	5,05 %	5,05 %

En fin d'année 2025, l'AMF a confirmé l'entrée en vigueur de l'indicateur de Performance Globale Annuel permettant d'améliorer la transparence de l'information communiquée afin qu'elle soit claire, exacte et non trompeuse.

Dans ce contexte, l'indicateur de Performance Globale qui associe la distribution brute et l'évolution du prix de part sur un an doit être indiqué avant toute mention du Taux de Distribution. Pour rappel, la Performance Globale Annuelle est égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) auquel s'ajoute la différence entre le prix de part au 1er janvier de l'année n et le prix de part au 1er janvier de l'année n+1 (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n (conformément à la définition de la note de l'ASPIM d'octobre 2025).

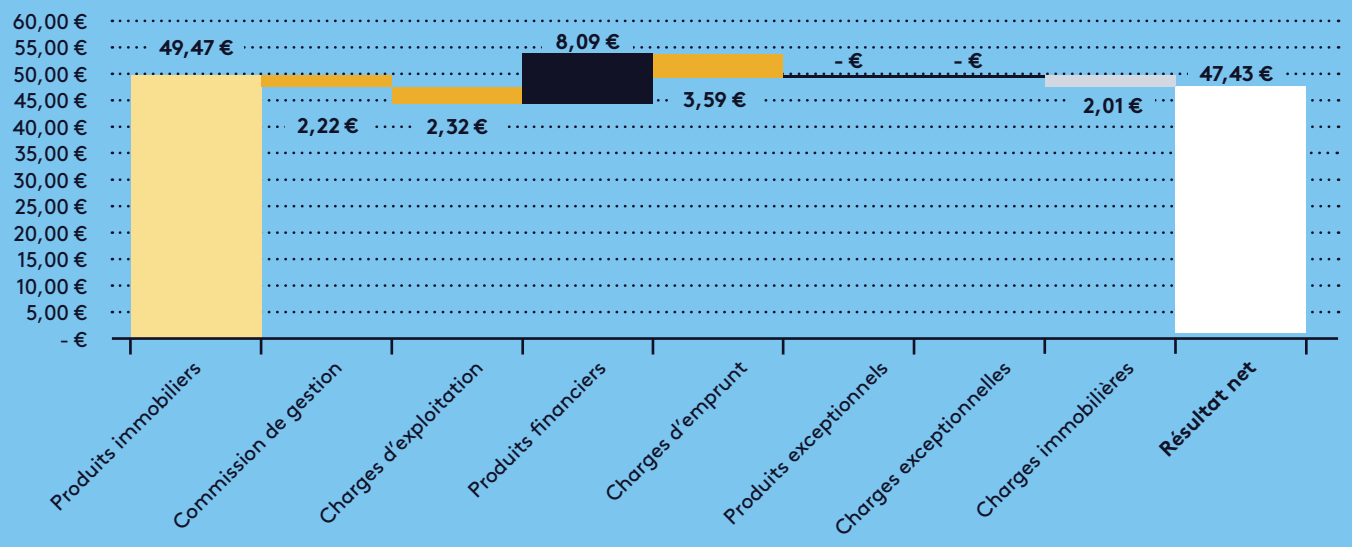


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :

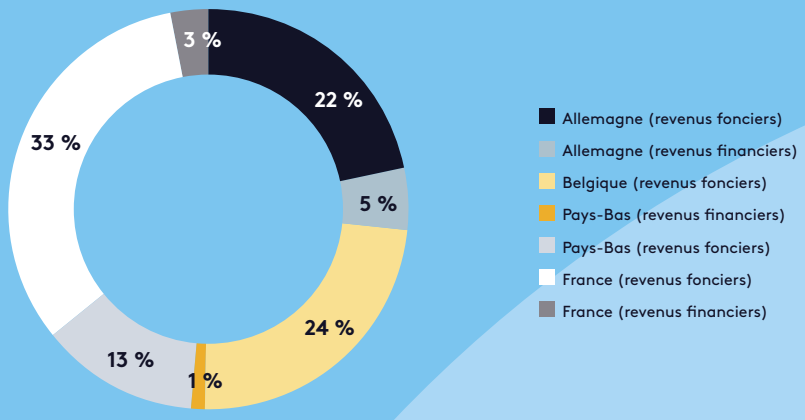
Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat net 2025 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.



Le résultat 2025 atteint 47,43 € par part en jouissance moyenne sur l'année (299 879 parts).

Répartitions des revenus 2025 par pays:

Le graphique ci-dessous représente la répartition des revenus de l'activité de la SCPI Atream Hôtels et ses filiales par pays et par composante.



Au cours de l'année 2025, 92 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 8 % sont des revenus financiers. 64 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôts déjà acquitté localement. Les revenus financiers sont issus principalement des placements de trésoreries en France et des intérêts de compte courant d'associé de la SCI AHD.

Sur l'exercice 2025, les revenus français (fonciers et financiers) représentent 36 % des revenus totaux ; les revenus belges et allemands représentent respectivement 24 % et 27 % ; enfin les produits néerlandais représentent 14 % des revenus de la SCPI Atream Hôtels.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	13,31 €	22,04 %	14,04 €	23,25 %	18,43 €	30,52 %	16,43 €	27,21 %	19,44 €	34,64 %
Produits financiers liés aux participations	23,73 €	39,31 %	36,39 €	60,27 %	32,96 €	54,60 %	28,93 €	47,92 %	31,44 €	56,03 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	0,00 %	- €	0,00 %	2,34 €	3,88 %	7,26 €	12,03 %	5,24 €	9,33 %
TOTAL DES REVENUS	**37,04 €**	**100,00 %**	**50,42 €**	**100,00 %**	**53,73 €**	**100,00 %**	**52,62 €**	**100,00 %**	**56,12 €**	**100,00 %**
CHARGES										
Commission de gestion	1,17 €	-	1,38 €	-	2,50 €	-	1,94 €	-	2,22 €	-
Autres frais de gestion	-1,03 €	-	1,60 €	-	1,84 €	-	2,33 €	-	2,32 €	-
Charges locatives non récupérées	3,86 €	-	0,34 €	-	0,07 €	-	-0,40 €	-	0,44 €	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	***4,00 €***	***10,80 %***	***3,31 €***	***6,56 %***	***4,41 €***	***8,21 %***	***3,87 €***	***7,36 %***	***4,97 €***	***8,86 %***
Charges financières	1,41 €	-	2,19 €	-	2,35 €	-	2,82 €	-	3,59 €	-
Amortissement net	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-
Provisions nettes	0,21 €	-	0,57 €	-	0,29 €	-	-0,92 €	-	0,13 €	-
Sous-total CHARGES INTERNES	***1,63 €***	-	***2,76 €***	-	***2,64 €***	-	***1,90 €***	-	***3,72 €***	-
TOTAL DES CHARGES	**5,63 €**	**15,19 %**	**6,07 €**	**12,05 %**	**7,05 €**	**13,12 %**	**5,77 €**	**10,96 %**	**8,69 €**	**15,48 %**
RESULTAT COURANT	**31,41 €**	**84,81 %**	**44,35 €**	**87,95 %**	**46,68 €**	**86,88 %**	**46,85 €**	**89,04 %**	**47,43 €**	**84,52 %**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**1,23 €**	**3,32 %**	**- €**	**0,00 %**	**0,16 €**	**0,29 %**	**- €**	**0,00 %**	**- €**	**0,00 %**
RESULTAT NET	**32,64 €**	**88,13 %**	**44,35 €**	**87,95 %**	**46,84 €**	**87,18 %**	**46,85 €**	**89,04 %**	**47,43 €**	**84,52 %**
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-25,60 €	-69,11 %	-47,38 €	-93,97 %	-46,36 €	-86,28 %	-47,18 €	-89,67 %	-47,43 €	-84,52 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	25,60 €	67,55 %	46,84 €	92,90 %	45,86 €	85,36 %	46,72 €	88,79 %	45,94 €	81,87 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**7,04 €**	**19,02 %**	**-3,03 €**	**-6,01 %**	**0,48 €**	**0,90 %**	**-0,33 €**	**-0,63 %**	**0,00 €**	**0,00 %**
REPORT A NOUVEAU CUMULE	**10,15 €**	**27,42 %**	**6,67 €**	**13,22 %**	**6,60 €**	**12,28 %**	**8,01 €**	**15,22 %**	**5,36 €**	**9,56 %**

Le résultat net par part moyenne en jouissance sur l'exercice (299 879 parts) s'élève à 47,43 € au 31 décembre 2025, en augmentation de 1,24 % comparé à celui de l'exercice précédent (46,85 €).

EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31.12.2024	31.12.2025	Variation	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	**18 497 015 €**	**13 238 566 €**	**-5 258 450 €**	
Fonds collectés	39 011 000 €	26 736 000 €	-12 275 000 €	
Commission de souscription	-3 903 200 €	-2 673 600 €	1 229 600 €	
Retraits de parts	-15 988 500 €	-5 735 700 €	10 252 800 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2025 de 6,5 %
Acquisitions d'immeubles	-21 153 729 €	- €	21 153 729 €	
Dette bancaires sur aquisition	14 400 000 €	- €	-14 400 000 €	
Compte courant associés	-9 750 000 €	-2 020 000 €	7 730 000 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-7 500 000 €	- €	7 500 000 €	
Frais d'acquisition des immobilisations	-374 021 €	-26 923 €	347 098 €	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	**13 238 566 €**	**29 518 342 €**	**-5 258 450 €**	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	***64,8 %***	***6,5 %***		

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 6,5 % des capitaux disponibles à l'investissement étaient investis, aucune acquisition n'ayant été réalisée sur l'exercice. Deux acquisitions ont néanmoins été identifiées au S2 2025 et sont prévues début 2026. Ces deux investissements permettront d'investir la totalité de la trésorerie disponible à fin 2025.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les frais présentés ci-dessous couvrent tant la SCPI Atream Hôtels que ses filiales.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	3 043 000 €	- €	3 043 000 €	3 901 280 €	- €	3 901 280 €	2 673 600 €	- €	2 673 600 €	-31 %	-	-31 %
Commission degestion	537 240 €	1 091 928 €	1 629 168 €	532 901 €	1 289 264 €	1 822 166 €	664 967 €	1 369 837 €	2 034 804 €	25 %	6 %	12 %
Commission d'acquisition ou de cession	105 825 €	- €	105 825 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	N/A
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	N/A
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	N/A
Rémunérations de la Société de Gestion	3 686 065 €	1 091 928 €	4 777 993 €	4 434 181 €	1 289 264 €	5 723 446 €	3 338 567 €	1 369 837 €	4 708 404 €	-25 %	6 %	-20 %
Autres frais d'acquisitions et de cessions	59 091 €	- €	59 091 €	202 373 €	- €	202 373 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	59 091 €	- €	59 091 €	202 373 €	- €	202 373 €	- €	- €	- €	-100 %	-	-100 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	27 022 €	22 997 €	50 019 €	31 229 €	28 543 €	59 772 €	26 927 €	27 658 €	54 585 €	-14 %	-3 %	-9 %
Autres honoraires	**177 589 €**	**120 973 €**	**298 562 €**	**202 387 €**	**185 297 €**	**387 684 €**	**150 208 €**	**183 910 €**	**334 118 €**	**-26 %**	**-1 %**	**-14 %**
Honoraires dépositaire	96 336 €	- €	96 336 €	121 357 €	- €	121 357 €	102 135 €	- €	102 135 €	-16 %	-	-16 %
Honoraires expertise comptable	30 600 €	91 275 €	121 875 €	42 900 €	78 955 €	121 855 €	34 905 €	73 251 €	108 156 €	-19 %	-7 %	-11 %
Honoraires d'expertise	16 000 €	29 698 €	45 698 €	4 930 €	24 140 €	29 070 €	10 450 €	41 370 €	51 820 €	112 %	71 %	78 %
Honoraires conseil juridique	34 654 €	- €	34 654 €	33 200 €	82 202 €	115 402 €	2 719 €	69 289 €	72 007 €	-92 %	-16 %	-38 %
Autres frais	**262 251 €**	**155 231 €**	**417 482 €**	**356 757 €**	**104 091 €**	**460 848 €**	**198 880 €**	**297 826 €**	**496 706 €**	**-44 %**	**186 %**	**8 %**
Frais bancaires	78 485 €	16 364 €	94 849 €	2 322 €	19 553 €	21 875 €	7 319 €	19 275 €	26 594 €	215 %	-1 %	22 %
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	-	N/A
Frais d'assemblée	71 031 €	- €	71 031 €	93 910 €	- €	93 910 €	56 658 €	- €	56 658 €	-40 %	-	-40 %
Frais d'actes et contentieux	39 775 €	10 800 €	50 575 €	173 156 €	1 057 €	174 213 €	729 €	- €	729 €	-100 %	-100 %	-100 %
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	15 000 €	- €	15 000 €	10 300 €	- €	10 300 €	13 780 €	- €	13 780 €	34 %	-	34 %
Divers	57 959 €	128 067 €	186 027 €	77 069 €	83 481 €	160 550 €	120 394 €	278 551 €	398 945 €	56 %	234 %	148 %
Frais généraux	466 862 €	299 201 €	766 063 €	590 374 €	317 931 €	908 305 €	376 015 €	509 394 €	885 408 €	-36 %	60 %	-3 %
TOTAL DES FRAIS	4 212 017 €	1 391 129 €	5 603 146 €	5 226 928 €	1 607 195 €	6 834 123 €	3 714 581 €	1 879 231 €	5 593 812 €	-29 %	17 %	-122 %

Les rémunérations versées par la SCPI Atream Hôtels à la société de gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générales du 14 septembre 2016 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial. Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les honoraires des experts comptables ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les frais de mise en place des emprunts ;
- les frais liés aux acquisitions non réalisées ;
- les frais bancaires ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Atream Hôtels à la clôture de l'exercice.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	Article D441-I.-1° Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441-I.-2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	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	-					2	-					2
Montant total des factures concernées - €/HT	-	0	0	0	1 160	1 160	-	0	0	0	27 707	27 707
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice - €/HT	-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,02 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice - €/HT							-	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,55 %	0,55 %
B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	NÉANT											
Montant total des factures exclues	NÉANT											
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU LÉGAL - ARTICLE L441-1 DU CODE DU COMMERCE)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce						Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L443-1 du Code de commerce					

Les factures émises non réglées au 31/12/2025 correspondent à une facture d'assurance sur l'immeuble de Belambra et à un appel de fonds sur l'actif des Mélèzes.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE

Actifs immobiliers détenus :

TYPE D'ACTIFS	Hôtels, Tourisme, loisirs	Total du périmètre
Surface en m²	123 805 m²	123 805 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	284 088 885 €	284 088 885 €
Valeurs estimées du patrimoine	294 290 000 €	294 290 000 €

Financements mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	35 864 000 €	39 130 000€	74 994 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

RÉSULTATS RETENUS EN POURCENTAGE DE DÉTENTION

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :	**14 231 868 €**	**3 880 163 €**	**18 112 031 €**
Loyers	5 828 515 €	11 858 447 €	17 686 962 €
Produits des participations contrôlées	8 573 731 €	0 €	8 573 731 €
Charges non récupérables	-131 378 €	-419 273 €	-550 651 €
Reprise de travaux non récupérables et gros entretien	0 €	0 €	0 €
Travaux non récupérables et dotation aux provisions pour gros entretiens	-39 000 €	0 €	-39 000 €
Dotations et reprises des amortissements	-	-7 563 009 €	-7 563 009 €
Impact des douteux	-	3 997 €	3 997 €
Composants du résultat d'exploitation :	**-1 359 499 €**	**-1 826 802 €**	**-3 186 301 €**
Commission de gestion de la SGP	-664 967 €	-1 369 837 €	-2 034 804 €
Autres charges d'exploitation	-694 532 €	-1 045 303 €	-1 739 836 €
Autres produits d'exploitation	0 €	588 339 €	588 339 €
Composants du résultat financier :	**1 350 642 €**	**-1 747 444 €**	**-396 802 €**
Intérêts des emprunts	-1 075 492 €	-801 067 €	-1 876 559 €
Autres charges financières	-	-997 216 €	-997 216 €
Produits financiers	2 426 134 €	50 839 €	2 476 973 €
Composant du résultat exceptionnel :	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Résultat exceptionnel	0 €	0 €	0 €

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

Complements d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.
Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI.
Les revenus/déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2025 :

Personnes physiques

Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2025, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).
Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.
Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, il est tout de même prévu :

- Pour les revenus de source néerlandaise et belge : le contribuable doit tenir compte de ces revenus pour déterminer son taux effectif d'imposition applicable à ses revenus. Concrètement, les revenus de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable.
- Pour les revenus de source allemande : le contribuable doit tenir compte de ces revenus de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui est égal au montant de l'impôt français.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

EN €/PART	Global France + Allemagne	France seule	Revenus de source Allemande	Revenus de source Néerlandaise	Revenus de source Belge
Revenus bruts	43,54 €	23,24 €	20,30 €	11,35 €	15,79 €
Frais et charges	-9,27 €	-5,33 €	-3,94 €	-2,74 €	-3,52 €
Intérêts des emprunts	-8,08 €	-3,98 €	-4,10 €	-1,08 €	-1,41 €
REVENU NET	**26,18 €**	**13,93 €**	**12,25 €**	**7,52 €**	**10,85 €**

Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la société. Au titre de l'année 2025, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Compte tenu de l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés (IS), cette méthode aboutit en pratique à une exonération du revenu en France lorsque le contribuable est une société passible de cet impôt. En conséquence, les revenus concernés n'ont pas à être retenus pour la détermination du résultat fiscal imposable en France, comme le précise expressément l'administration fiscale française dans sa documentation officielle (cf. BOFIP BOI-INT-CVB-DEU-10-70-20141226 n°130).

Par ailleurs, conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, d'une part, et la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, d'autre part, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge sont exonérés d'impôt en France. En théorie, ces revenus doivent être pris en compte pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable sur les autres revenus imposables en France.
L'impôt sur les sociétés étant toutefois un impôt proportionnel et non progressif, cette règle n'a aucune portée pratique le concernant. Aussi, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge perçus par les sociétés passibles de l'IS sont purement et simplement exonérés de cet impôt.

Au titre de l'exercice 2025, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 7 544 965 €, soit 25,16 €/part.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2025 et d'impôt sur la fortune immobilière 2025 a été adressé à chacun des associés.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.



VALEUR IFI PAR PART

(EN €)	01/01/2026
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI – Résident	776,54 €
Valeur IFI - Non-résident	256,27 €

CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ 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.

Rémunération du personnel de la Société de Gestion	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	TOTAL (en €)
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

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.



Facteurs de risques :

- Durée de placement recommandée de 10 ans ;
- Absence de garantie de revenus ;
  Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.
- Risque de perte en capital ;
  La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- Risque du marché immobilier
  La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans :
  - des actifs immobiliers du secteur touristique, tels que des hôtels, des camping/hôtels de plein air, des résidences de tourisme et des villages vacances,
  - dans la limite de 30 % du patrimoine :
    - des actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
    - sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

Les actifs précités entrant dans la limite de 30 % du patrimoine de la SCPI ne constituent pas une liste limitative.

La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur hôtelier et des résidences gérées.

- Liquidité non garantie ;
  Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

- Risque lié au crédit ;
  L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

- Risque lié à l'effet de levier ;
  L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.
- En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit ;
- Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers ;
- Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts ;
- Risque en matière de durabilité ;
- Risques liés à la pris en compte des risques de durabilité ;

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information.

Suivi et évaluation des risques :

La gestion des risques de 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.

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI

La situation de la SCPI n'appelle pas d'observations :

La situation de la SCPI n'appelle pas d'observations.

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 assuré 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.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ 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'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Atream et des véhicules gérés par Atream peuvent investir dans la SCPI. 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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de quatorze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024, les membres du Conseil de Surveillance, élus pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée Général se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivants :

- CAISSE D'EPARGNE ET PRÉVOYANCE HAUTS DE FRANCE, représentée par Pierre URBANIK
- CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE NORMANDIE, représentée par Monsieur Christophe QUESNE
- BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER
- Renaud JEZEQUEL
- Alain GOSSELIN
- SCI SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY
- BTP PRÉVOYANCE, représenté par François COSNIER et Stéphane PIGNON
- CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par Andréa JOSS
- Sophie GAYOT
- Frédéric AUDY
- David LEVY
- Christine SELHAUSEN



PRÉVENTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS GLOBALES « MURS ET FONDS DE COMMERCES »

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, ATREAM étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Atream Hôtels (ex : hôtels centre-ville, résidences tourisme centre-ville, villages vacances, etc.).

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerces hôteliers et plus généralement dans des sociétés commerciales, des opérations d'investissement portant sur des transactions globales, à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces, pourront être réalisées par la SCPI d'une part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par ATREAM et/ou une entité détenue ou non par ATREAM.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles ATREAM pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, ATREAM n'identifie pas de risques avérés de conflit d'intérêts, toutefois, en vue de protéger les intérêts des associés de la SCPI, elle suivra un dispositif précis de prévention des risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, ATREAM recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de ATREAM. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, ATREAM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients de ATREAM, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.atream.com.

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de ATREAM précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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.

Rapport extra-financier

POLITIQUE ESG SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Chez Atream, 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, Atream a placé l'innovation et la spécialisation au centre de sa stratégie. Le lancement d'Atream 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 Atream.

La démarche d'évaluation des actifs d'Atream 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 ATREAM HÔTELS

En 2025, la SCPI Atream Hôtels a poursuivi le renforcement de sa démarche ESG à travers plusieurs initiatives visant à affiner la connaissance du patrimoine et le dialogue avec les parties prenantes.

Environnement :

Avec l'appui de cabinets de conseil spécialisés en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur l'ensemble du portefeuille :

- Audits énergétiques des actifs immobiliers, visant à évaluer leur performance énergétique et à identifier les leviers d'amélioration. Ces audits ont permis :
  - D'analyser les principaux postes de consommation énergétique des bâtiments (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire, etc.) ;

- D'identifier les équipements les plus énergivores ainsi que les éventuels dysfonctionnements ou marges d'optimisation technique ;
- De définir des plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique, incluant des mesures d'exploitation, de maintenance ou d'investissement ;
- De prioriser les actions à mettre en œuvre selon leur faisabilité technique, leur impact énergétique et, lorsque pertinent, leur retour sur investissement.

- Audit de résilience climatique des actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique. Cet audit a permis :
- D'identifier les principaux risques climatiques ;
- 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 ;
- De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.

- Audits de biodiversité sur l'ensemble du patrimoine. Ces audits ont permis :
- D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés et des espèces à enjeux de conservation présentes sur les sites ;
- D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et de valorisation de la biodiversité.

Social :

Les visites de site réalisées ainsi que les comités verts organisés par l'équipe ESG ont permis d'approfondir la connaissance des caractéristiques sociales des actifs, notamment en matière de confort thermique et acoustique, de connectivité, ainsi que des dispositifs favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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 de comités verts en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
- Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
- Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation des actifs.

- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écogestes.

STRATÉGIE ISR & ESG DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

La SCPI Atream Hotels est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui se traduit par deux éléments :

- La labellisation ISR du fonds en 2020, renouvelée pour un second cycle en octobre 2024,

- 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.

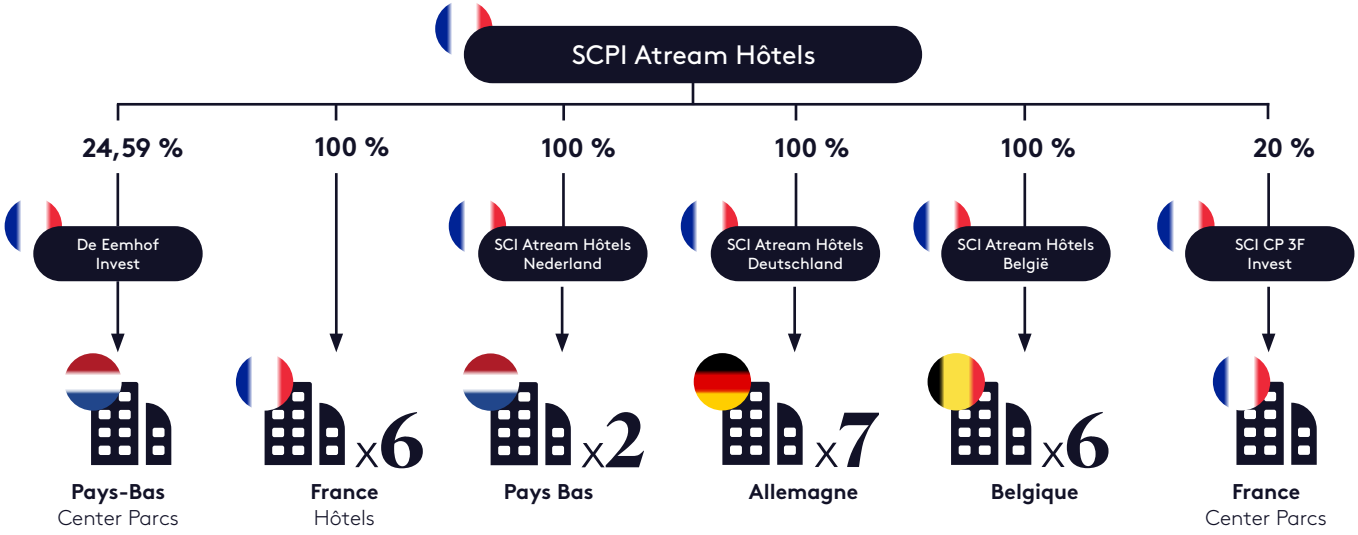


PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION ESG DU FONDS

Au titre du périmètre couvert par le Label ISR, l'intégralité de la poche immobilière de la SCPI Atream Hôtels est évaluée.

La SCPI Atream Hôtels détient directement six actifs (situés en France) et seize actifs indirectement au travers des SCI Atream Hôtels Deutschland détenant des actifs situés en Allemagne, Atream Hôtels Nederland détenant les actifs situés aux Pays-Bas, Atream Hôtels België détenant des actifs situés en Belgique et la SCI CP 3F INVEST le Center Parcs des Trois Forêts (quote-part d'Atream Hôtels à 20 %). Pour rappel, le 13 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.

Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :



En ce qui concerne le périmètre SFDR (fonds Article 8), le taux d'analyse s'élève à 85,88 %. Le reste, soit 14,12 %, correspondant aux créances et liquidités (voir Annexe périodique pour plus de détails).

STRATÉGIE SFDR DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Caractéristiques E&S :

En tant que fonds relevant de l'article 8 du règlement SFDR, le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales, dont le suivi repose sur un ensemble d'indicateurs ISR clés. 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.



Les indicateurs ont été définis comme suit :

Environnement :
- Consommations énergétiques surfacique annuelle (en kWhEF/m².an)
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (kgCO_2eq/m².an)
- Coefficient de biotope par surface

Social :
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs
- Accès aux services sur site à usage de la clientèle
- Accès à des espaces verts

Gouvernance :
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif

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

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Émissions de gaz à effet de serre (kgCO_2eq/m².an) ;
- 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 2024-2027

La SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30 % de la note), les critères sociaux (50 % de la note) et les critères de gouvernance (20 % de la note).

La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels vise à améliorer :

- Les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;

- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations. Cette démarche est construite autour d'une stratégie ISR intégrant des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. Elle s'aligne sur les réglementations nationales et européennes en matière de finance durable (Taxonomie, Sustainable Financial Disclosure Regulation, Décret Tertiaire...), tout en anticipant leurs évolutions. Elle répond également à une évolution des attentes des investisseurs analysant davantage leurs décisions d'investissement à l'aune de critères extra-financiers. Enfin, elle s'inscrit en cohérence avec l'orientation du secteur de l'hôtellerie vers un tourisme plus durable, impulsée par les nouvelles attentes des clients et des salariés.

La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels s'articule ainsi autour des objectifs suivants :

Objectif environnemental :

En pratique, les objectifs environnementaux se déclinent notamment par les mesures suivantes :
- Réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- Réduire les consommations et maîtriser la ressource en eau ;
- Maîtriser la gestion des déchets ;
- Favoriser la préservation de la biodiversité ;
- Promouvoir l'économie circulaire.

Objectif social :

La SCPI Atream Hôtels accorde une grande importance au bien-être de l'ensemble des usagers de ses actifs, qu'ils soient des clients ou des collaborateurs. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être qui permettent de :
- Favoriser la cohésion et l'intégration sociale ;
- Favoriser les relations de travail ;
- Lutter contre les inégalités.

En application de l'objectif social, les mesures suivantes sont notamment évaluées :
- Valoriser la diversité des services disponibles ;
- Valoriser la proximité aux espaces verts ;
- Contribuer à l'amélioration de la santé et du confort des occupants ;
- Améliorer l'accessibilité universelle ;
- Promouvoir la satisfaction des collaborateurs ;
- Favoriser l'emploi des jeunes et des seniors ;
- Promouvoir la mobilité douce.

Objectif de gouvernance

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux. Cette démarche vise également à impliquer les parties prenantes du fonds dans sa stratégie ISR.

Plus concrètement, l'objectif de gouvernance se traduit notamment par les actions suivantes :

- Engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- Analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- Sensibiliser les usagers des actifs aux pratiques responsables ;
- Organiser un Comité Vert afin d'impliquer les locataires exploitants dans la démarche ISR ;
- Valoriser la labellisation/certification des actifs inhérentes au secteur.

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.

PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

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 41 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 SCPI Atream Hôtels.

La SCPI Atream Hôtels 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 59,2/100.
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.

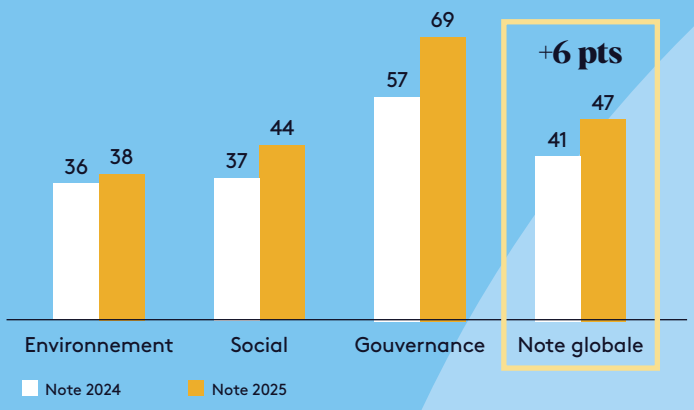
Chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- 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 construction de la grille ISR de la SCPI Atream Hôtels, répartie sur les trois piliers E, S et G, couvre les thématiques ci-dessous :

ENVIRONNEMENT - 17 critères						30 %
Energie 25 pts	**Carbone** 10 pts	**Eau** 24 pts	**Déchets** 10 pts	**Biodiversité** 13 pts	**Economie Circulaire** 18 pts	
SOCIALE - 16 critères						50 %
Cohésion et intégration sociale(GO) 25 pts	**Cohésion et intégration sociale(SO)** 16 pts	**Favoriser les relations de travail** 18 pts	**Lutter contre les inégalités** 20 pts	**Mobilité** 30 pts		
GOUVERNANCE - 8 critères						20 %
Chaîne d'approvisionnement 20 pts	**Politiques et engagements** 10 pts	**Parties prenantes** 25 pts	**Résilience** 30 pts	**Certifications** 15 pts		

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d'Atream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et poursuivent une logique d'amélioration continue. Ils seront revus tous les trois ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels. A partir de la méthodologie ISR, la notation ISR 2025 de la SCPI Atream Hôtels est de 47/100. Elle est repartie de la manière suivante : 38/100 sur le pilier environnement, 44/100 sur le pilier social et 69/100 sur le pilier gouvernance.





SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2025	DONNÉES 2024	COMPARABLES
01.	**Consommation énergétique surfacique annuelle (kWhEF/m².an)**	**226 kWhEF/m²/an**	**182 kWhEF/m²/an**	**Moyenne OID 2025 Hôtellerie France :** 161 kWhEF/m²/an
02.	**Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique**	**37,9 kgCO²eq/m²**	**36,8 kgCO²eq/m²**	**Moyenne OID 2025 Hôtellerie France :** 16,6 kgCO²eq/m²/an
03.	**Résultat du Coefficient de biotope par surface**	**0,15**	**0,11**	**29 % des actifs sous gestion ont fait un calcul CBS** (Périmètre : 46 actifs hôteliers sous gestion)
04.	**Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs** Indicateur de surperformance	**5**	**11,1***	**Moyenne à l'échelle de 24 actifs hôteliers sous gestion :** 4,9
05.	**Accès aux services sur site à usage de la clientèle** Indicateur de surperformance	**7,9**	**6**	**Moyenne à l'échelle de 35 actifs hôteliers sous gestion :** 6,97
06.	**Accès à des espaces verts**	**57 %** sur site **100 %** avec des espaces verts à 15 min. ou sur site	**54 %** sur site **97 %** avec des espaces verts à 15 min. à pied ou sur site	**Moyenne à l'échelle de 32 actifs hôteliers sous gestion :** 61 % sur site 100 % avec des espaces verts à 15minutes
07.	**Part des parties prenantes essentielles engagées via des clauses ESG**	**95 %**	**84 %**	**Moyenne à l'échelle de 23 actifs tertiaires sous gestion :** 59 %
08.	**Cartographie des risques environnementaux**	**82 %**	**75 %**	**95 % des actifs ont une cartographie des risques climatiques** (parmi 47 actifs hôteliers sous gestion) **et 53 % ont une analyse des risques biodiversité** (parmi 32 actifs hôteliers sous gestion

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.
- En cas de données manquantes, une estimation méthodologique est appliquée, et toute incohérence fait l'objet d'une investigation.

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 coefficient de biotope par surface (3) :

- Au 31.12.2025, tous les actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un calcul de coefficient biotope par surface. A l'échelle du portefeuille, la moyenne pondérée est de 0,15 notamment en raison de la localisation de la moitié du patrimoine située en zone urbaine.
- La note a été révisée à la suite de la correction de l'évaluation du CBS par le prestataire sur cinq actifs. Ces éléments, conjugués à l'évolution des valeurs d'expertise, expliquent la variation observée entre 2024 et 2025, à périmètre constant.

Focus accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs (4): Indicateur de surperformance

- Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels présente une accessibilité à des services de proximité importante avec une moyenne pondérée de 5 types de services services dans un rayon de 15 minutes à pied.
- 19 actifs surperforment par rapport au benchmark et 4 actifs, situés dans des zones rurales, ne disposent que d'un type de service dans un rayon de 15 minutes à pied.
- La valeur a été revue à la baisse par rapport à 2024 en raison d'une évolution méthodologique. Jusqu'à présent, chaque service proposé était comptabilisé individuellement, de sorte que plusieurs occurrences d'un même type de service (par exemple, plusieurs restaurants) étaient prises en compte séparément. En 2025, conformément à la méthodologie ISR, l'approche a été ajustée afin de comptabiliser les services par typologie et non plus par occurrence. Ainsi, plusieurs services relevant d'une même catégorie ne sont désormais comptabilisés qu'une seule fois. Cette évolution méthodologique explique la baisse observée par rapport à la valeur publiée dans le rapport annuel 2024.

Focus accès au service dans le bâtiment à usage de la clientèle (5) : Indicateur de surperformance

- Les actifs du patrimoine proposent en moyenne 7,9 services sur site à leur clientèle.
- Parmi eux, 11 actifs proposent des services au-dessus du benchmark et tous disposent d'au moins deux services.

Focus accès à des espaces verts (6) :

- L'ensemble de patrimoine a accès à des espaces verts sur site ou dans un rayon de 15 minutes à pied.

Focus part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (7) :

- Au 31.12.2025, 95% des parties prenantes, locataires et property managers sont engagées dans la démarche ESG via des clauses, annexes environnementales ou la signature de la charte ESG d'Atream.
- Cette année, il a été retenu que la signature par les locataires de la Charte ESG d'Atream, au regard des engagements qu'elle formalise, peut être considérée comme un dispositif équivalent à un engagement contractuel des locataires au travers de clauses ESG. Cette évolution explique l'écart constaté entre 2024 et 2025.

Focus cartographie des risques environnementaux de l'actif (8) :

- Une analyse d'exposition aux risques climatiques a été menée sur l'ensemble du portefeuille.
- L'analyse de risque biodiversité couvre que les actifs situés en France et deux actifs européens, l'outil d'analyse n'étant pas encore développé sur les autres géographies.

Précisions méthodologiques sur les valeurs de benchmark :

- Concernant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées, Atream a choisi d'utiliser l'un des benchmarks reconnus du marché, à savoir le Baromètre de la Performance énergétique 2025 de l'OID
- Pour les autres indicateurs, Atream 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

Atream 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
Locataire	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	78 %	78 %*
	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 %	6 %
Property managers	Part d'actifs dont le property management a signé une clause ESG	100 %	100 %
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	94 %	95 %
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	56 %	44 %
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

*La valeur 2024 a été révisée à la hausse à la suite de l'identification d'une clause ESG intégrée au bail d'un locataire, qui n'avait pas été prise en compte dans la notation 2024.

PRÉSENTATION DES 5 ACTIFS AUX MEILLEURES NOTES ESG EN 2025

Les 5 meilleurs actifs de la SCPI Atream Hôtels en termes de notation ISR sont les suivants, en allant du premier au cinquième :

ACTIFS	Note sur 100
Martin's Klooster	61,75
Martin's Brugge	60,00
Break&Home Porte d'Ivry	58,75
The Ruck Hotel	58,50
Hôtel de l'Estérel	57,98

MARTIN'S KLOOSTER

Rang note ESG 2025 :	1/23
Notation ISR 2025 :	61,75/100 (+9 pts vs. 2024)
Localisation :	Louvain, Belgique
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	6,20 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Mise en place d'une politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Suivi de la satisfaction des collaborateurs
- Réalisation d'un audit d'adaptation

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Mettre en place au moins une action de l'audit d'adaptation réalisé en 2025

MARTIN'S BRUGGE

Rang note ESG 2025 :	2/23
Notation ISR 2025 :	60,00/100 (+12 pts vs. 2024)
Localisation :	Brugge, Belgique
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	8,63 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Réalisation d'un audit déchets et présence de nombreux flux de déchets supplémentaires à la règlementation
- Mise en place d'une politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Suivi de la satisfaction des collaborateurs
- Réalisation d'un audit d'adaptation

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un audit déchets
- Mettre en place au moins une action de l'audit d'adaptation réalisé en 2025

BREAK & HOME PORTE D'IVRY

Rang note ESG 2025 :	3/23
Notation ISR 2025 :	58,75/100 (+9 pts vs. 2024)
Localisation :	Ivry-sur-Seine, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	6,08 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Mise en place d'une politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un audit d'adaptation
- Actif labellisé Clef Verte

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Intégration d'au moins une préconisation issue de l'audit d'adaptation

THE RUCK HOTEL

Rang note ESG 2025 :	4/23
Notation ISR 2025 :	58,50/100 (+20 pts vs. 2024)
Localisation :	Lyon, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	7,10 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Présence d'une GTB
- 100% de LED
- Utilisation d'énergie d'origine renouvelable
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Charte d'achats responsables
- Produits biologiques et locaux dans l'offre de petit-déjeuner et de restauration
- Wifi très haut débit au sein de l'actif
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Maintien du Comité Vert
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaire
- Réaliser un contrôle de la qualité de l'air
- Envoyer au locataire un guide de satisfaction à transmettre aux employés
- Intégration d'au moins une préconisation issue de l'audit d'adaptation

HÔTEL DE L'ESTÉREL

Rang note ESG 2025 :	5/23
Notation ISR 2025 :	57,98/100 (+11,98 pts vs. 2024)
Localisation :	Saint-Raphaël, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	2,19 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un comité vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un audit d'adaptation
- Réalisation d'un audit biodiversité
- 5 flux de déchets supérieurs à la réglementation
- Utilisation de produits d'entretien et de nettoyage écolabellisés
- Nombreux services pour la clientèle sur site
- Présence de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Actif labellisé Clef Verte

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Maintien du Comité Vert
- Réalisation d'un audit déchets
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau

PRÉSENTATION DES 5 ACTIFS AUX MOINS BONNES NOTES ESG EN 2025

Les 5 actifs au moins bonnes notes de la SCPI Atream Hôtels en termes de notation ISR sont les suivants :

ACTIFS	Note sur 100
Ibis Budget Munich East Messe	24,65
MMV Les Mélèzes	31 ,45
Park Inn by Radisson Nüremberg	32,68
NH Erlagen	33,48
Ecu Hotel	34,73

IBIS BUDGET MUNICH EAST MESSE

Rang note ESG 2025 :	23/23
Notation ISR 2025 :	24,65/100 (+8 pts vs. 2024)
Localisation :	Munich, Allemagne
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	3,30 %

Bonnes pratiques

- Sensibilisation des usagers aux enjeux ESG
- Réalisation d'une étude écologique et calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Charte d'achats responsables à l'échelle du groupe
- Tenue d'un Comité Vert

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Ajouter des affiches de sensibilisation au gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations

MMV LES MÉLÈZES

Rang note ESG 2025 :	22/23
Notation ISR 2025 :	31,45/100 (+5 pts vs. 2024)
Localisation :	Bourg-Saint-Maurice, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	3,76 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'une diagnostic écologique et calcul du coefficient de Biotope par surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Tenue d'un Comité Vert
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Ajouter des affiches de sensibilisation au gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Intégration d'au moins une préconisation issue de l'audit d'adaptation

PARK INN BY RADISSON NÜREMBERG

Rang note ESG 2025 :	21/23
Notation ISR 2025 :	32,68/100 (+ 2 pts vs. 2024)
Localisation :	Nuremberg, Allemagne
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	6,34 %

Bonnes pratiques

- Mise en place d'une politique d'achats responsables à l'échelle du Groupe
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Maintien du Comité Vert
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaires
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Envoyer au locataire un guide de satisfaction à transmettre aux employés
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique

NH ERLAGEN

Rang note ESG 2025 :	20/23
Notation ISR 2025 :	33,48/100 (+0 pts vs. 2024)
Localisation :	Erlagen, Allemagne
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	5,21%

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un guide des bonnes pratiques aux locataires

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique

ECU HOTEL

Rang note ESG 2025 :	19/23
Notation ISR 2025 :	34,73/100 (+10 pts vs. 2024)
Localisation :	Ecu, Belgique
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	0,86 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Présence de bornes de recharges pour véhicules électriques sur site
- Réalisation d'un audit énergétique et d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Nombreux services dans un rayon à 15 minutes à pied
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Tenue d'un Comité Vert
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaire
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Envoyer au locataire un guide de satisfaction à transmettre aux employés
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air

PRÉSENTATION DES 5 PLUS GROS ACTIFS EN TERMES DE POCHE EN 2025

Les 5 plus gros actifs en termes de poche en 2025 sont les suivants :

ACTIFS	Note sur 100
Center Parcs De Eemhof	45,78
Martin's Brugge	60,00
The Ruck Hotel	58,50
Belambra Domaine de Mousquety	46,93
Park Inn by Radisson Nüremberg	32,68

CENTER PARCS DE EEMHOF

Rang note ESG 2054 :	11/23
Notation ISR 2025 :	45,78/100 (+0 pts vs. 2024)
Localisation :	Zeewolde, Pays Bas
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	11,80 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique, d'un audit biodiversité et d'un audit d'adaptation au changement climatique
- Nombreux services sur site
- Cartographie de l'exposition des risques climatiques
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Envoi d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un diagnostic déchets et mise en œuvre de certaines préconisations
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaires
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un diagnostic déchets et mise en œuvre de certaines préconisations

MARTIN'S BRUGGE

Rang note ESG 2025 :	2/23
Notation ISR 2025 :	60,00/100 (+12 pts vs. 2024)
Localisation :	Brugge, Belgique
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	8,63 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Réalisation d'un audit déchets et présence de nombreux flux de déchets supplémentaires à la règlementation
- Mise en place d'une politique d'achats responsables
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Suivi de la satisfaction des collaborateurs
- Réalisation d'un audit d'adaptation

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un audit déchets
- Mettre en place au moins une action de l'audit d'adaptation réalisé en 2025

THE RUCK HOTEL

Rang note ESG 2025 :	4/23
Notation ISR 2025 :	58,50/100 (+ 20pts vs. 2025)
Localisation :	Lyon, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,10 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Présence d'une GTB
- 100% de LED
- Utilisation d'énergie d'origine renouvelable
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Charte d'achats responsables
- Produits biologiques et locaux dans l'offre de petit-déjeuner et de restauration
- Wifi très haut débit au sein de l'actif
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Maintien du Comité Vert
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaire
- Réaliser un contrôle de la qualité de l'air
- Envoyer au locataire un guide de satisfaction à transmettre aux employés
- Intégration d'au moins une préconisation issue de l'audit d'adaptation

BELAMBRA DOMAINE DE MOUSQUETY

Rang note ESG 2025 :	19/23
Notation ISR 2025 :	30,73/100 (-3,85 pts vs. 2023)
Localisation :	Nüremberg Allemagne
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	6,53 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un diagnostic écologique
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un audit d'adaptation

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un diagnostic déchets et mise en œuvre de certaines préconisations
- Distribuer au locataire un questionnaire de satisfaction à transmettre à ses employés
- Mise en place d'au moins une préconisation de l'audit d'adaptation réalisé en 2025

PARK INN BY RADISSON NÜREMBERG

Rang note ESG 2025 :	21/23
Notation ISR 2025 :	32,68/100 (+ 2 pts vs. 2024)
Localisation :	Nuremberg, Allemagne
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	6,34 %

Bonnes pratiques

- Mise en place d'une politique d'achats responsables à l'échelle du Groupe
- Déploiement d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- Réalisation d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Exemples d'actions envisagées au cours de l'année 2026

- Maintien du Comité Vert
- Mise en place d'affiches contre le gaspillage alimentaires
- Réaliser un audit déchets et mettre en place une partie des préconisations
- Envoyer au locataire un guide de satisfaction à transmettre aux employés
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air
- Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ ou sociales

ANNEXE IV

Modèle d'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 : SCPI Atream Hôtels **Identifiant d'entité juridique :** 822 706 800 RCS Paris

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ Oui	●○ ☒ Non
☐ **Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _%**	☐ **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**
☐ 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 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	☐ 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**

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

- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs suivants sont exprimés en moyenne pondérée, calculée sur la base des valeurs d'expertise HD des actifs à l'échelle du portefeuille.

Environnement :
- Consommation énergétique surfacique annuelle : 226 kWhEF/m²/an
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : 37, 9 kgCO2eq/m²
- Résultat du Coefficient biotope par surface : 0,15

Social :
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs : 5
- Accès aux services sur site à l'usage de la clientèle : 7,9
- Accès à des espaces verts : 57 % des actifs avec un espace vert sur site et 100% des actifs avec un espace sur site ou dans un rayon de 15min à pied

Gouvernance :
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG : 95 %
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : 82 %

… et par rapport aux périodes précédentes ?

La performance sur les indicateurs listés ci-dessus a évolué de la manière suivante entre la période de référence de ce rapport (2025) et la précédente (2024).

Environnement :
- Consommation énergétique surfacique annuelle : +44 kWhEF/m²/an
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : + 1,1 kgCO2eq/m²
- Résultat du Coefficient biotope par surface : + 0,4

Social :
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs : - 6,1
- Accès aux services sur site à l'usage de la clientèle : + 1,9
- Accès à des espaces verts : +3 % sur site, 3 % dans un rayon de 15min à pied

Gouvernance :
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG : + 11%
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : + 7%

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 ?

La SCPI Atream Hôtels ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisé 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

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

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 SCPI Atream Hôtels prend en considération les principales incidences négatives (PAI ; Principle Adverse Impact). Elles se définissent comme les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (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 PAI sont pris en considérations par les biais des mesures de durabilité

- L'exposition aux combustibles fossiles : 0%
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, via les DPE des bâtiments (DPE > C) : NC
- Emission de gaz à effet de serre (GES) : 37,9 kgCO2eq/m²(incluant les émissions scope 1, 2 & 3 liées à la consommation énergétique des actifs)
- Intensité de consommation d'énergie (GWh/m2.an) : 0,000226 GWh/m²/an

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

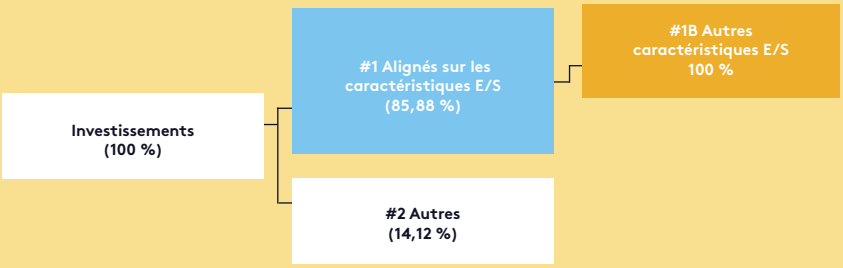
La SCPI Atream Hôtels n'a pas réalisé d'investissements sur l'année de référence (2025)

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : Année 2025.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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 substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

La Société a réalisé des investissements dans le secteur du Tourisme.

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 taxonomie de l'UE ? [1]

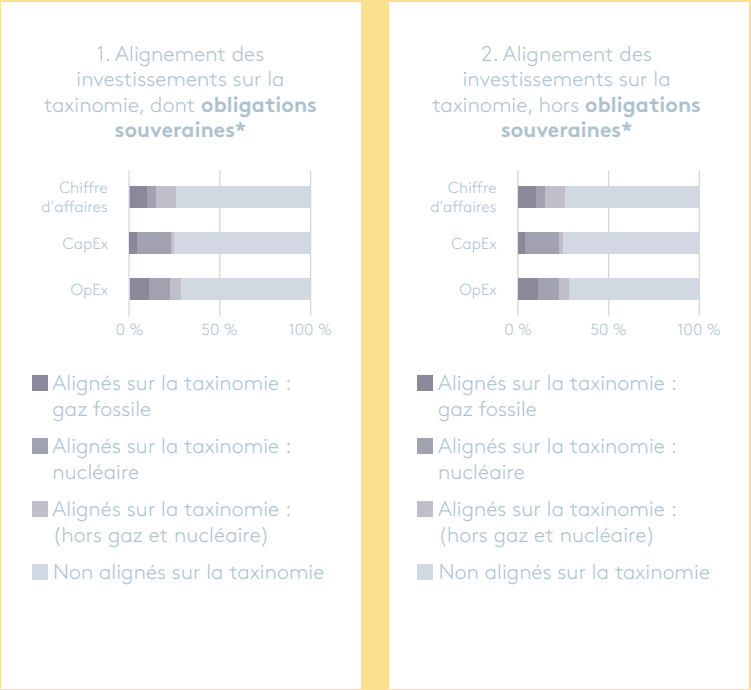
- ☐ **Oui**
  - ☐ **Dans le gaz fossile**
  - ☐ **Dans l'énergie nucléaire**
- ☒ **Non**

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.

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.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

(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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

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

N/A



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

N/A



Quelle était la proportion 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 de la SCPI (créances et liquidités), dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles règlementairement pour les SCPI.



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

Environnement

Avec l'appui de cabinets de conseil spécialisés en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur l'ensemble du portefeuille :

- Audits énergétiques des actifs immobiliers, visant à évaluer leur performance énergétique et à identifier les leviers d'amélioration. Ces audits ont permis :
- D'analyser les principaux postes de consommation énergétique des bâtiments (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire, etc.) ;
- D'identifier les équipements les plus énergivores ainsi que les éventuels dysfonctionnements ou marges d'optimisation technique ;
- De définir des plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique, incluant des mesures d'exploitation, de maintenance ou d'investissement ;
- De prioriser les actions à mettre en œuvre selon leur faisabilité technique, leur impact énergétique et, lorsque pertinent, leur retour sur investissement.
- Audit de résilience climatique des actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique. Cet audit a permis :
- D'identifier les principaux risques climatiques ;
- 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 ;
- De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.
- Audits de biodiversité sur l'ensemble du patrimoine. Ces audits ont permis :
- D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés et des espèces à enjeux de conservation présentes sur les sites ;
- D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et de valorisation de la biodiversité.

Social

Les visites de site réalisées ainsi que les comités verts organisés par l'équipe ESG ont permis d'approfondir la connaissance des caractéristiques sociales des actifs, notamment en matière de confort thermique et acoustique, de connectivité, ainsi que des dispositifs favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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 de comités verts en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
- Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
- Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation des actifs.
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écogestes.



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

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

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

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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

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

N/A

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

N/A



Docusign Envelope ID: 7695C78F-395D-4EF6-B312-C4EF14AD782C

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Atream Hotels.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

La SCPI Atream Hotels a enregistré une collecte nette de 21 000 300 € sur l'année 2025, correspondant à 26 736 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

Au 31 décembre 2025, le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement au titre de l'exercice s'élève à 18 280 703 HT, correspondant à un taux de recouvrement sur l'année de 100 %.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Atream Hotels au 31 décembre 2025, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées et non contrôlées au prorata de leur détention » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), s'élève à 333 661 K€ hors droits.

Sur l'exercice 2025, la SCPI n'a pas acquis ni cédé d'actifs directement ou indirectement. De plus, aucun nouveau financement n'a été mis en place. La dette hypothécaire mise en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif Nemea Levallois arrivant à échéance fin décembre 2025 a été prorogée de trois mois et le refinancement a ainsi été signé en mars 2026.

Valeurs de la société

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 14.223.011 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions brutes à hauteur de 50,47 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,05 %. Le prix de part étant resté stable au cours de l'année, le taux de performance globale atteint également 5,05% en 2025.

Perspectives 2026

La SCPI Atream Hotels a pour objectif de maintenir le dynamisme de la collecte et poursuivre le développement de son patrimoine pour d'atteindre ainsi un patrimoine cible de 400 millions d'euros.

Docusign Envelope ID: 7695C78F-395D-4EF6-B312-C4EF14AD782C

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centrée sur les pays bénéficiant d'une forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) mais également d'ouvrir ses acquisitions à de nouveaux pays d'Europe du Sud bénéficiant d'une forte attractivité. Deux acquisitions sont ainsi prévues début 2026 en Allemagne ainsi qu'en Italie.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

Résolutions

Nous avons bien pris acte :

- De l'arrivée à terme des mandats des 14 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Atream Hotels et de la proposition de nomination de 12 membres au Conseil de surveillance au regard de l'appel à candidature réalisé auprès des associés, et

- De la mise à jour des statuts proposée afin de tenir compte de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation des FIA et de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectifs qui ont modifié le régime juridique des SCPI et qu'il convient donc d'intégrer dans les statuts de la SCPI Atream Hotels.

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Président du Conseil de Surveillance,
CEPRAL PARTICIPATIONS, représenté par Andréa JOSS

DocuSigned by:
ANDREA JOSS
0353B06145A74CE...

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

ATREAM HOTELS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM HOTELS
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : Paris 822 706 800

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

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 civile de placement immobilier ATREAM HOTELS 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 1er 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 « Changements comptables » de la partie « Principes et méthodes comptables » 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.

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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 établi par la société de gestion 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 société de gestion

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 la société de gestion.

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 25 mai 2026

Anton Lissorgues

Associé

45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

ATREAM HOTELS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ATREAM HOTELS
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : 822 706 800 Paris

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 civile de placement immobilier ATREAM HOTELS.

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 L.214-106 du code monétaire et financier, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

01. Commission de souscription

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion perçoit une commission de souscription d'un taux de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor

de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 673 600 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

02. Commission de gestion

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société. Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 664 967 € au titre de cette commission.

03. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la Société ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

04. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

05. Commission de cession de parts sociales

L'article XVIII des statuts prévoit que pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des

présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus ont été approuvées en date du 14 septembre 2016 par l'Assemblée Générale constitutive.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 25 mai 2026

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes Annuels au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

EN €	31.12.2025		31.12.2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**95 205 357**	**99 160 000**	**94 901 043**	**100 860 000**
Terrains et constructions locatives	94 901 043	99 160 000	94 901 043	100 860 000
Immobilisations en cours	304 314	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	**-271 855**	**0**	**-232 855**	**0**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-271 855	0	-232 855	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	**148 058 993**	**136 629 248**	**148 058 993**	**136 812 347**
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	28 207 050	27 791 016	28 207 050	27 443 103
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	64 242 131	60 987 166	64 242 131	61 816 245
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	48 109 812	40 369 271	48 109 812	40 069 272
Immobilisations financières contrôlées - SCI CP 3F Invest	7 500 000	7 481 796	7 500 000	7 483 727
TOTAL I (Placements immobiliers)	**242 992 495**	**235 789 248**	**242 727 181**	**237 672 347**
Immobilisations financières	**41 270 612**	**42 999 517**	**39 227 299**	**40 424 405**
Immobilisations financières non contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	19 228 906	17 500 000	18 697 106
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	23 769 956	23 769 956	21 726 643	21 726 643
Immobilisations financières autres que les titres de participations	656	656	656	656
TOTAL II (Immobilisations financières)	**41 270 612**	**42 999 517**	**39 227 299**	**40 424 405**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	**0**	**0**	**0**	**0**
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Créances	**4 612 338**	**4 612 338**	**2 939 069**	**2 939 069**
Locataires et comptes rattachés	1 639 178	1 639 178	424 147	424 147
Autres créances	2 973 160	2 973 160	2 514 922	2 514 922
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	**37 718 150**	**37 718 150**	**22 396 071**	**22 396 071**
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	37 718 150	37 718 150	22 396 071	22 396 071
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**42 330 488**	**42 330 488**	**25 335 140**	**25 335 140**
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**-41 589 938**	**-41 610 619**	**-41 666 411**	**-41 666 411**
Dettes financières	-36 471 663	-36 492 344	-36 502 838	-36 502 838
Dettes d'exploitation	-863 882	-863 882	-745 957	-745 957
Dettes fiscales	-272 835	-272 835	-52 878	-52 878
Dettes diverses	-3 981 558	-3 981 558	-4 364 737	-4 364 737
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-41 589 938**	**-41 610 619**	**-41 666 411**	**-41 666 411**
Comptes de régularisation actif et passif	**-817 474**	**-955 433**	**209 053**	**6 580**
Charges constatées d'avance	18 774	18 774	6 580	6 580
Produits constatés d'avance	-974 207	-974 207	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	137 959	0	202 473	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	**-817 474**	**-955 433**	**209 053**	**6 580**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**284 186 182**		**265 832 261**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**278 553 201**		**261 772 062**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025

APRÈS VERSEMENT ACOMPTE SUR DIVIDENDES				
EN €	**Situation à l'ouverture**	**Affectation résultat N-1**	**Autres mouvements**	**Situation au 31.12.2025**
Capital				
Capital souscrit	238 467 200	-	16 290 400	254 757 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	61 190 011	-	4 709 900	65 899 911
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-35 434 876	-	-2 646 677	-38 081 553
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 830	-	-	1 830
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	1 698 657	-90 561	-	1 608 096,44
Résultat de l'exercice 2024	12 875 715	-12 875 715	-	-
Acomptes sur distribution	-12 966 276	12 966 276	-14 222 714	-14 222 714,00
Résultat de l'exercice 2025	-	-	14 223 011	14 223 011,31
TOTAL GENERAL	**265 832 262**	**0**	**18 353 920**	**284 186 182**

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

EN €	31.12.2025	31.12.2024
Produits immobiliers (I)	**14 835 210**	**12 955 957**
Loyers	5 817 127	4 512 415
Charges facturées	432 963	520 146
Produits des participations contrôlées	8 574 707	7 122 465
Reprises de provisions pour gros entretiens	**0**	**424 597**
Produits annexes	**10 414**	**2 313**
Reprises de provisions	**0**	**0**
Transferts de charges immobilières	**0**	**374 021**
Charges de l'activité immobilière (II)	**603 341**	**954 534**
Charges ayant leur contrepartie en produits	475 972	481 903
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 997	54 720
Dotations aux provisions pour gros entretiens	39 000	170 905
Autres charges immobilières	76 373	247 007
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**14 231 868**	**12 001 422**
Produits d'exploitation (I)	**0**	**3 903 200**
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	0	3 903 200
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
Charges d'exploitation (II)	**1 359 499**	**5 077 652**
Commissions de la Société de gestion	664 967	532 901
Honoraires de souscription	0	3 901 280
Diverses charges d'exploitation	694 532	643 471
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Dotation aux amortissements d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-1 359 499**	**-1 174 452**
Produits financiers (I)	**2 426 134**	**2 823 290**
Dividendes des participations non contrôlées	855 332	828 177
Produits d'intérêts des comptes courants	997 216	754 902
Autres produits financiers	573 587	1 240 212
Charges financières (II)	**1 075 492**	**774 545**
Charges d'intérêts des emprunts	1 075 492	774 545
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Dépréciations sur charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**1 350 642**	**2 048 746**
Produits exceptionnels (I)	**0**	**0**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles (II)	**0**	**0**
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**14 223 011**	**12 875 715**

FAITS SIGNIFICATIFS 2025

La société De Eemhof Invest a achevé sa transformation en SCI de droit français en juin 2025, suite aux réformes fiscales néerlandaises récentes. Ainsi, les revenus générés par De Eemhof Invest sont soumis au régime fiscal des revenus fonciers à partir du 11/06/2025, date de transformation du fonds. Par ailleurs, conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers en provenance de ce pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

La dette hypothécaire de 4,2 M€ mise en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif Nemea Levallois et arrivant à échéance fin décembre a été prorogée de trois mois. Le refinancement de cette dette a ainsi eu lieu au T1 2026.

Les revenus immobiliers générés par les actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Atream Hôtels ont permis de distribuer des revenus bruts aux associés à hauteur de 50,47 € par part.

Enfin, 26,7 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrés diminués de 5,7 millions d'euros lié à des retraits de parts, permettant à la SCPI de dépasser les 300 millions d'euros de capitalisation en 2025 et d'atteindre 320,3 millions d'euros au 31 décembre 2025.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique et géopolitique évolutif, lié notamment au conflit en Ukraine ou au Moyen Orient. Les incidences et les perspectives sont, à ce stade, difficiles à appréhender. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées à cette date.

Principes comptables généralement admis :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les éléments présentés sont les suivants :
- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Changement de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

A titre d'exemple, l'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 2 673 600 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 3 901 280 euros.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Immobilisations incorporelles :

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

La transposition des dispoImmobilisations locatives et autres immobilisations corporelles :

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.
Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, etc.).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties, etc.).

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant 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 (si applicable : la société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions

Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées :

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres et parts. Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que tous les frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, et à l'acquisition des immeubles, sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**94 901 043**	**100 860 000**	**94 901 043**	**99 160 000**
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	94 901 043	100 860 000	94 901 043	99 160 000
Immobilisations en cours	**0**	**0**	**304 314**	**0**
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	0	0	304 314	0
Participations contrôlées	**148 058 993**	**136 812 347**	**148 058 993**	**136 629 248**
SCI AH Nederland	28 207 050	27 443 103	28 207 050	27 791 016
SCI AH Deutschland	64 242 131	61 816 245	64 242 131	60 987 166
SCI AH België	48 109 812	40 069 272	48 109 812	40 369 271
SCI CP3F Invest	7 500 000	7 483 727	7 500 000	7 481 796
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**242 960 036**	**237 672 347**	**243 264 350**	**235 789 248**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 1/2

PLACEMENTS IMMOBILIERS	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Prix AEM - hors frais
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36ème Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	2 162 m²	64	01/10/2018	100,00 %	6 966 868 €	144 718 €	0 €
Nemea Levallois	43 rue Raspail, 92300 Levallois-Perret	Résidence de tourisme	1 708 m²	42	29/12/2020	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €	0 €
Belambra ile-sur-la-Sorgue	Chemin de Mousquety, 84800 L'Isle -sur-la-Sorgue	Village de vacances	12 370 m²	190	23/12/2020	100,00 %	21 153 400 €	57 500 €	0 €
Les Mélèzes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Résidence hôtelière	10 000 m²	142	12/08/2019	100,00 %	12 050 000 €	110 814 €	0 €
Porte de Choisy	15 à 23 avenue de Verdun 94200 Ivry-sur-Seine	Résidence de tourisme	3 856 m²	203	22/12/2022	100,00 %	21 268 561 €	377 640 €	0 €
The Ruck Hotel Lyon	343 avenue Jean Jaures, 69007 Lyon	Hôtel de tourisme	5 404 m²	134	23/12/2024	100,00 %	21 339 856 €	0 €	0 €
Sous-total détention directe			35 500 m²	775			96 949 115,00 €	717 106 €	- €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 2/2

PLACEMENTS IMMOBILIERS	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m²)	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Prix AEM - hors frais
Sous-total détention directe			35 500 m²	775			96 949 115,00 €	717 106 €	- €
SCI Atream Hôtels Nederland - Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel de tourisme	5 200 m²	181	09/06/2017	99,938 %	15 661 500 €	132 834 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - B&B Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m²	131	05/01/2018	99,991 %	10 578 800 €	352 148 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel de tourisme	7 090 m²	114	28/07/2018	99,991 %	9 030 000 €	110 251 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Park Inn Nüremberg	Sanstrasse 2-8,90443 Nuremberg	Hôtel de tourisme	7 555 m²	148	11/12/2018	99,991 %	24 322 500 €	143 759 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Martin's Brugge	Oude Burg 5, 8000 Brugge, Belgique	Hôtel de tourisme	11 369 m²	199	14/06/2019	99,990 %	31 795 500 €	134 533 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouwstraat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m²	103	14/06/2019	99,990 %	23 397 000 €	98 998 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Carbon Hotel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	5 715 m²	60	14/06/2019	99,990 %	7 205 000 €	30 486 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Ecu Hôtel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	1 950 m²	51	14/06/2019	99,990 %	2 931 500 €	12 404 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Eburon Hôtel Tongres	De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m²	52	14/06/2019	99,990 %	5 225 000 €	22 108 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Eurotel Hôtel Lanaken	Koning Albertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel de tourisme	4 779 m²	79	14/06/2019	99,990 %	2 310 000 €	9 774 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Center Parcs Nordseekuste	Nordseeallee 36, Tossen	Village de vacances	12 370 m²	78	10/10/2019	99,991 %	11 837 700 €	330 241 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel de tourisme	3 235 m²	101	19/12/2019	99,991 %	10 606 050 €	142 170 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - NH Erlangen	Beethovenstraße 3, 91052 Erlangen, Allemagne	Hôtel de tourisme	6 400 m²	138	29/04/2020	99,991 %	16 767 000 €	208 714 €	0 €
SCI Atream Hôtels Nerderland - B&B Amsterdam	Pieter Lieftinckweg 10	Hôtel de tourisme	2 121 m²	93	17/06/2021	99,991 %	10 260 000 €	121 675 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Ibis Munich	Bahnhofstraße 4, 85609 Aschheim-Dornach, Allemagne	Hôtel de tourisme	3 912 m²	150	29/11/2024	99,996 %	9 393 039 €	9 075 400 €	0 €
SCI CP3F - Center Parc Domaine des 3 Forêts	les Trois Forêts, rue de Bertrambois, 57790 Hattigny	Village de vacances	11 323 m²	141 cottages	17/12/2024	20,000 %	10 767 370 €	0 €	0 €
Sous-total détention indirecte controlées			97 365 m²	1 678			202 087 959 €	10 925 494 €	- €
EEMHOF INVEST BV -Center Parcs Amsterdam Eemhof	-	Village de vacances	-	340 cottages + 50 chambres	13/12/2019	24,59 %		0 €	0 €
Sous-total détention indirecte non controlées									
TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTROLÉE			**132 865 m²**	**2 453**			**299 037 074 €**	**11 642 600 €**	**0 €**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS

SOCIÉTÉS	Forme juridique	Capital social	Taux de détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
SCI Atream Hôtels Nederland	SCI	6 289 950 €	100 %	572 042 €	1 401 938 €
SCI Atream Hôtels Deutschland	SCI	25 481 €	100 %	-598 517 €	3 563 563 €
SCI AH België	SCI	23 902 984 €	100 %	332 393 €	3 055 555 €
EEMHOF INVEST BV	SCI	53 385 001 €	24,59 %	7 024 916 €	855 332 €
SCI CP3F INVEST	SCI	3 750 000 €	20,00 %	1 486 539 €	552 675 €

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :
- La Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- Les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

ENTREPRISES LIÉES	Postes du bilan				Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux partici-pations	Souscription Titres financiers controlés	Autres créances rat-tachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions de gestion	Produits financiers de participation	Produits financiers des comptes courants
SAS Atream	-	-	-	-	664 967 €	-	-
SCI Atream Hôtels Nederland	-	-	-	-	-	1 401 938 €	-
SCI Atream Hôtels Deutschland	23 520 000 €	-	-	-	-	3 563 563 €	997 216 €
SCI Atream Hôtels België	-	-	-	-	-	3 055 555 €	-
DE EEMHOF Invest BV	-	-	-	-	-	855 332 €	-
SCI CP3F	-	-	-	-	-	552 675 €	-
TOTAL	23 520 000 €	-			664 967 €	9 429 063 €	997 216 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

EN €	2024	2025
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	73 747 314	94 901 043
Travaux Pierre & Vacances Esterel	35 989	-
Travaux Etanchéité toiture MMV les Mélèzes	117 740	-
Acquisition The Ruck Hotel	21 000 000	-
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	94 901 043	94 901 043
Immobilisations en cours au début de l'exercice	0	0
Travaux Belambra/MMV...	-	-304 314
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	0	-304 314
Participations financières au début de l'exercice	158 058 993	165 558 993
Prise de participation dans SCI CP 3F INVEST	7 500 000	-
Participations financières à la fin de l'exercice	165 558 993	165 558 993
Avances en compte courant au début de l'exercice	11 800 889	21 500 000
Compte courant SCI Atream Hôtels Deutschland	9 699 111	2 020 000
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	21 500 000	23 520 000
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	281 960 036	283 675 722

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision au 31.12.2024	Dotation		Reprise		Montant provision au 31.12.2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant	Vente d'immeuble	Patrimoine existant	
Dépenses 2024	-	-	-	-	-	-
Dépenses 2025	120 855 €	-	-	-	-	120 855 €
Dépenses 2026	36 000 €	-	9 000 €	-	-	45 000 €
Dépenses 2027	48 000 €	-	16 000 €	-	-	64 000 €
Dépenses 2028	28 000 €	-	14 000 €	-	-	42 000 €
Dépenses 2029	-	-	-	-	-	-
TOTAL PGE	**232 855 €**	**-**	**39 000 €**	**-**	**-**	**271 855 €**

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2025	31.12.2024
Créances locataires	1 084 264	312 664
Factures à établir locataires	554 914	111 483
Créances douteuses	0	0
Sous-total des créances locataires	**1 639 178**	**424 147**
État et autres collectivités	355 870	704 452
Autres débiteurs	2 617 289	1 419 949
Dépôts de garantie versés	656	656
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	18 774	6 580
Charges à répartir sur plusieurs exercices	137 959	202 473
Sous-total des autres créances	**3 130 548**	**2 334 110**
TOTAL DES CRÉANCES	**4 769 726**	**2 758 257**

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2024	Dotation	Reprise	31.12.2025
Amortissements				
Sous-total des amortissements				
Provisions pour gros entretiens	232 855	39 000	-	271 855
Provisions pour gros entretiens - fusion SCPI PIERRE ALTITUDE	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	**232 855**	**39 000**	**-**	**271 855**
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	**232 855**	**39 000**	**-**	**271 855**

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2025	31.12.2024
Emprunts	35 864 000	35 864 000
Intérêts courus non échus	104 490	135 665
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	**35 968 490**	**35 999 665**
Locataires créditeurs	3 798	44 859
Dépôts de garantie reçus	503 173	503 173
Fournisseurs et comptes rattachés	595 038	745 957
Etat et autres collectivités créditeurs	541 679	52 878
Autres créditeurs	3 977 760	3 929 358
Produits constatés d'avance	974 207	0
Sous-total des autres dettes	**6 595 655**	**5 276 225**
TOTAL DES DETTES	**42 564 145**	**41 275 891**

Capitaux propres :

Conformément à la résolution n°2 de l'Assemblée Générale du 19 juin 2025, le résultat comptable 2024 de 12 875 715 € augmenté du report à nouveau antérieur de 1 698 657 € a été affecté à la distribution pour un montant de 12 966 276 € le solde ayant été affecté au compte de « Report à nouveau ».

Résultat financier :

Le résultat financier se compose d'un bénéfice de 1 350 642 € correspondant aux dividendes des participations non contrôlées, produits de placement de trésorerie et intérêts de comptes courants d'associés diminués des charges d'intérêts des emprunts.

Résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel de l'exercice est nul.

Engagements donnés ou reçus :

	31.12.2025
Engagements données	- €
Engagement reçus	- €
Garanties données	- €
Garanties reçues	- €
Aval, cautions	- €

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

Un conflit au Moyen-Orient qui a débuté fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer.

Les deux opportunités d'investissements identifiées en 2025 ont été signées début 2026. La première est un hôtel 4* situé dans une zone stratégique à Villafranca Di Verona (Italie) acquis mi-février simultanément avec le rachat du fonds de commerce par B&B Hotels. L'hôtel de 113 chambres sera exploité dans le cadre d'un bail de long terme avec une durée ferme de 20 ans. La seconde opportunité identifiée est un hôtel rénové de 136 chambres situé dans le centre-ville de Berlin. Exploité dans le cadre d'un bail long terme avec une durée résiduelle de 17 ans par B&B, l'actif a été acquis début avril 2026, permettant ainsi l'investissement de la totalité de la trésorerie disponible à fin 2025.

Côté financement, la ligne de dette hypothécaire mise en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif Nemea Levallois a été refinancé en totalité (4,2 M€) le 24 mars 2026 à un taux fixe de 4,42 %. Des discussions ont, par ailleurs, été entreprises afin de refinancer la dette hypothécaire mise en place dans le cadre de l'acquisition du portefeuille BELL (26 M€). Trois offres ont été reçues et une banque a été sélectionnée.

Enfin, un processus de cession a été entrepris concernant un actif belge. La cession est prévue à la fin du 2nd trimestre 2026 et permettrait de réaliser une plus-value.

États financiers de la SCI Atream Hôtels Nederland au 31 décembre 2025

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31.12.2025	31.12.2024	Variations annuelles 31.12.2025 vs. 31.12.2024	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	6 289 949	6 289 949		
Nombre de parts détenues par Atream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	6 289 950	6 289 950		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam	15 110 000	14 730 000	380 000	2,58 %
VM Immeubles (HD) - B&B Amsterdam	10 400 000	10 260 000	140 000	1,36 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations financières	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	1 552 746	1 761 125	131 023	8,97%
Autres actifs	2 009 736	2 159 015	-152 567	-6,19 %
Retraitements - Actif	0	0	0	N/A
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	-229 201	N/A
Autres passifs	-1 281 462	-1 467 032	17 800	-1,46 %
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	**27 791 021**	**27 443 108**	**87 059**	**0,32 %**
QUOTE-PART SCPI AH =	**27 791 016**	**27 443 103**	**87 055**	**0,31 %**

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeur...	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	8 352 840	-	8 352 840	8 352 840
Constructions	17 878 344	6 335 218	11 543 126	12 220 736
Installations techniques, matériels et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	19 800	-	19 800	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	**26 250 984**	**6 335 218**	**19 915 766**	**20 573 576**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	715 221	-	715 221	696 093
Autres créances	2 322 840	-	2 322 840	2 232 211
Charges constatées d'avance	3 008	-	3 008	40 891
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	757 461	-	757 461	950 945
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**3 798 530**	**-**	**3 798 530**	**3 920 140**
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**30 049 514**	**6 335 218**	**23 714 296**	**24 493 715**

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
Capital	6 289 950	6 289 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport	15 685 683	16 811 668
Écarts de réévaluation	-	-
Écarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-350 888	-497 146
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**572 042**	**422 210**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**22 196 787**	**23 026 683**
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	**-**	**-**
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS (II)	**-**	**-**
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 869	141 773
Dettes fiscales et sociales	10 075	84 533
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	33 860	10 100
Autres dettes	358 224	317 196
Produits constatés d'avance	946 482	913 430
TOTAL DETTES (III)	**1 517 509**	**1 467 032**
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFF. D'ÉVALUATION - PASSIF (IV)	**-**	**-**
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**23 714 296**	**24 493 715**

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	-	-
Production vendue de services	1 755 079	1 699 695
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**1 755 079**	**1 699 695**
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	3 997	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	2	149
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**1 759 078**	**1 699 845**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock	-	-
Achats de matières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock	-	-
Autres achats et charges externes	367 143	352 232
Impôts, taxes et versements assimilés	147 937	88 283
Salaires	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	677 610	859 920
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	3 997
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	-	-
Autres charges	6 963	1
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**1 199 652**	**1 304 433**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**559 426**	**395 412**
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	12 616	30 291
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**12 616**	**30 291**

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées[3]	-	-
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**-**	**-**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	**12 616**	**30 291**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	**572 042**	**425 703**
Produits exceptionnels (VII)	-	-
Charges exceptionnelles (VIII)	-	3 493
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**-**	**-3 493**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**1 771 694**	**1 730 136**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**1 199 652**	**1 307 926**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**572 042**	**422 210**

États financiers de la SCI Atream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2025

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

EN €	31.12.2025	31.12.2024	Variations annuelles 31.12.2025 vs. 31.12.2024	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25 480	25 480		
Nombre de parts détenues par Atream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	25 481	25 481		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	11 320 000	11 270 000	50 000	0,44 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	9 360 000	9 290 000	70 000	0,75 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nüremberg	21 150 000	21 840 000	-690 000	-3,16 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseeküste	12 280 000	12 060 000	220 000	1,82 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	9 670 000	9 740 000	-70 000	-0,72 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	17 380 000	17 450 000	-70 000	-0,40 %
VM Immeubles (HD) - Ibis Munich	11 010 000	11 000 000	10 000	0,09 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	N/A
Actif circulant	6 108 040	3 564 277	2 543 763	71,37 %
Autres actifs	77 358	92 690	-15 332	-16,54 %
Retraitements - Actif	-24 886	-40 879	15 993	-39,12 %
Dettes bancaires	-9 668 100	-9 668 100	0	0,00 %
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	-23 520 000	-21 500 000	-2 020 000	9,40 %
Comptes courants - intérêts courus	-249 956	-226 643	-23 313	10,29 %
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 871 672	-1 772 939	-98 733	5,57 %
Retraitements - Passif	-2 031 225	-1 279 734	-751 491	58,72 %
ANR =	**60 989 559**	**61 818 671**	**-829 112**	**-1,34 %**
QUOTE-PART SCPI AH =	**61 816 245**	**61 009 518**	**806 727**	**1,32 %**

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeur...	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	13 295 386	-	13 295 386	13 295 386
Constructions	80 825 743	25 974 000	54 851 743	58 944 810
Installations techniques, matériels et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	906 032	-	906 032	610 080
IMMOBILISATIONS FINANCIERES(1)				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	**95 027 162**	**25 974 000**	**69 053 162**	**72 850 277**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CRÉANCES(2)				
Créances clients et comptes rattachés	2 564 887	69 174	2 495 714	1 905 600
Autres créances	1 708 572	-	1 708 572	540 886
Charges constatées d'avance	52 472	-	52 472	51 811
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	2 544 895	-	2 544 895	1 158 669
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**6 870 826**	**69 174**	**6 801 653**	**3 656 967**
Frais d'émission des emprunts (V)	24 886	-	24 886	40 879
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**101 922 874**	**26 043 173**	**75 879 700**	**76 548 122**

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
Capital (dont versé...)	25 481	25 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 148 362	47 712 064
Écarts de réévaluation	-	-
Écarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-5 677 719	-4 666 396
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**-598 517**	**-1 011 323**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**37 897 607**	**42 059 827**
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	**-**	**-**
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS (II)	**-**	**-**
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	9 668 100	9 668 100
Emprunts et dettes financières divers[2]	23 783 562	21 726 643
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	314 719	305 986
Dettes fiscales et sociales	766 077	542 448
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	33 624	107 396
Autres dettes	1 384 787	857 988
Produits constatés d'avance	2 031 225	1 279 734
TOTAL DETTES (III)[1]	**37 982 093**	**34 488 295**
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFF. D'ÉVALUATION - PASSIF (IV)	**-**	**-**
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**75 879 700**	**76 548 122**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	-	-
Production vendue de services	5 784 043	5 480 888
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**5 784 043**	**5 480 888**
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	-	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	516 919	228
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**6 300 962**	**5 481 116**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock	-	-
Achats de matières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock	-	-
Autres achats et charges externes[1]	1 114 148	824 592
Impôts, taxes et versements assimilés	371 520	636 527
Salaires	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	4 146 227	4 016 895
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	64 849
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	-	-
Autres charges	13	2
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**5 631 909**	**5 542 865**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**669 053**	**-61 749**
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés[2]	18 039	79 588
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**18 039**	**79 588**

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2024	31.12.2023
	Net	Net
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions	15 993	-
Intérêts et charges assimilées[3]	1 269 616	1 027 302
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**1 285 609**	**1 027 302**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	**-1 267 570**	**-947 714**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	**-598 517**	**-1 009 463**
Produits exceptionnels (VII)	-	-1 860
Charges exceptionnelles (VIII)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**-**	**-1 860**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**6 319 000**	**5 558 844**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**6 917 518**	**6 570 167**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-598 517**	**-1 011 323**

[1] Y compris:
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

[2] Dont produits concernant les entités liées

[3] Dont intérêts concernant les entités liées

États financiers de la SCI Atream Hôtels België au 31 décembre 2025

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31.12.2025	31.12.2024	Variations annuelles 31.12.2025 vs. 31.12.2024	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765	192 765		
Nombre de parts détenues par Atream :	1	1		
Nombre de parts composant le capital :	192 766	192 766		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	28 780 000	28 570 000	210 000	0,74 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	20 680 000	20 510 000	170 000	0,83 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 330 000	7 280 000	50 000	0,69 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 880 000	2 820 000	60 000	2,13 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 790 000	3 720 000	70 000	1,88 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 040 000	3 300 000	-260 000	-7,88 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Immobilisations en cours	0	0	0	0,00 %
Actif circulant	1 571 026	1 358 180	212 845	15,67 %
Autres actifs	70 802	189 828	-119 026	-62,70 %
Retraitements - Actif	-59 007	-180 394	121 387	-67,29 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-132 889	-131 444	-1 445	1,10 %
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-1 580 451	-1 366 690	-213 761	15,64 %
Retraitements - Passif	0	0	0	0,00 %
ANR =	**40 369 480**	**40 069 480**	**300 000**	**0,75 %**
QUOTE-PART SCPI AH =	**40 369 271**	**40 069 272**	**299 998**	**0,75 %**

BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Amort. et Prov.	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeur...	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	17 998 961	-	17 998 961	17 750 130
Constructions	55 173 342	18 663 660	36 509 682	39 360 305
Installations techniques, matériels et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES[1]				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	**73 172 303**	**18 663 660**	**54 508 643**	**57 110 435**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CRÉANCES[2]				
Créances clients et comptes rattachés	397 428	-	397 428	388 357
Autres créances	-	-	-	1 350
Charges constatées d'avance	11 795	-	11 795	9 434
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	1 173 598	-	1 173 598	1 148 867
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**1 582 820**	**-**	**1 582 820**	**1 548 008**
Frais d'émission des emprunts (V)	59 007	-	59 007	180 394
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**74 814 130**	**18 663 660**	**56 150 471**	**58 838 837**

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF - EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
Capital (dont versé...)	23 902 984	23 902 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport	7 287 512	10 343 083
Écarts de réévaluation	-	-
Écarts d'équivalence	-	-
RESERVES		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-3 085 758	-3 271 275
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**332 393**	**185 517**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**28 437 131**	**31 160 309**
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	**-**	**-**
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS (II)	**-**	**-**
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	26 132 889	26 131 444
Emprunts et dettes financières divers[2]	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	277 788	166 952
Dettes fiscales et sociales	817 869	904 325
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 450	87 450
Autres dettes	-	-
Produits constatés d'avance	397 345	397 345
TOTAL DETTES (III)[1]	**27 713 340**	**27 678 528**
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFF. D'ÉVALUATION - PASSIF (IV)	**-**	**-**
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**56 150 471**	**58 838 837**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 1/2

EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de biens	-	-
Production vendue de services	4 714 208	4 636 707
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**4 714 208**	**4 636 707**
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	248 831	289 638
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	-	3 087
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**4 963 038**	**4 929 432**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock	-	-
Achats de matières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock	-	-
Autres achats et charges externes[1]	786 257	737 812
Impôts, taxes et versements assimilés	356 521	561 535
Salaires	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	2 850 623	2 840 752
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	121 724
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	-	-
Autres charges	7 377	25
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**4 000 777**	**4 261 846**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**962 261**	**667 585**
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés[2]	20 184	31 233
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**20 184**	**31 233**

COMPTE DE RÉSULTAT 2/2

EN €	31.12.2025	31.12.2024
	Net	Net
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions	121 386	-
Intérêts et charges assimilées[3]	528 667	527 222
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**650 053**	**527 222**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	**-629 869**	**-495 989**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	**332 393**	**171 596**
Produits exceptionnels (VII)	-	20 740
Charges exceptionnelles (VIII)	-	6 820
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**-**	**13 920**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**4 983 222**	**4 981 405**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**4 650 830**	**4 795 889**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**332 393**	**185 517**

(1) Y compris:
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

États financiers de la SCI CP3F Invest au 31 décembre 2025

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI CENTER PARCS TROIS FORÊTS

EN €	31.12.2025	31.12.2024	Variations annuelles 31.12.2025 vs. 31.12.2024	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	7 500	7 500		
Nombre de parts détenues par Atream :	30 000	30 000		
Nombre de parts composant le capital :	37 500	37 500		
VM Immeubles (HD) - Ibis Munich	54 750 000	54 750 000	0	0,00 %
Immobilisations en cours	0	0	0	N/A
Actif circulant	972 549	995 144	-22 595	-2,27 %
Autres actifs	195 032	242 413	-47 381	-19,55 %
Retraitements - Actif	-187 758	-235 119	47 361	-20,14 %
Dettes bancaires	-17 675 000	-17 709 798	34 798	-0,20 %
Concours bancaires courants	86 308	0	86 308	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Produits constatés d'avance	0	0	0	N/A
Autres passifs	-732 153	-624 007	-108 146	17,33%
Retraitements - Passif	0	0	0	N/A
ANR =	**37 408 978**	**37 418 634**	**-9 656**	**-0,03 %**
QUOTE-PART SCPI AH =	**7 481 796**	**7 483 727**	**-1 931**	**-0,03 %**

États financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2025

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31.12.2025	31.12.2024	Variations annuelles 31.12.2025 vs. 31.12.2024	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	13 125 000	13 125 000		
Nombre de parts détenues par les autres sociétés :	40 260 001	40 260 001		
Nombre de parts composant le capital :	53 385 001	53 385 001		
VM Immeubles (HD) - Eemhof	160 096 000	158 655 000	1 441 000	0,91 %
Immobilisations en cours	-	-	-	N/A
Actif circulant	4 391 159	6 852 814	-2 461 655	-35,92 %
Autres actifs	1 670 137	771 942	898 195	116,36 %
Retraitements - Actif	-	-	-	N/A
Dettes bancaires	-83 824 177	-86 800 599	2 976 422	-3,43 %
Concours bancaires courants	-	-	0	N/A
Comptes courants - capital	-	-	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-	-	0	N/A
Dépôts de garantie	-	-	0	N/A
Produits constatés d'avance	-2 690 283	-2 611 925	-78 358	3,00 %
Autres passifs	-1 430 633	-818 085	-612 548	74,88 %
Retraitements - Passif	-	-	0	N/A
ANR =	**78 212 202**	**76 049 146**	**2 163 056**	**2,84 %**
QUOTE-PART SCPI AH =	**19 228 906**	**18 697 106**	**531 799**	**2,84 %**

Texte des projets de resolutions proposées a l'Assemblee Generale mixte Annuelle

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
- Modification de l'article II « Objet » à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier
- Mise à jour de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts suite à la modification de l'article L214-101 et L214-102 du Code Monétaire et Financier
- Modification du § 1 « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts à la suite notamment de la modification de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier
- Mise à jour de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts à la suite de la modification des articles L214-105, L214-107-1 et R.214-144 du Code Monétaire et Financier
- Publication semestrielle des valeurs Modification de l'article XXVI « Valeurs de la Société »
- Pouvoirs à la Société de Gestion pour modifier et mettre à jour la Note d'Information
- Pouvoirs en vue des formalités

Texte des projets de resolutions proposées a l'Assemblee Generale mixte Annuelle

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 14 223 011,31 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 1 608 096,44 €
- constitue un bénéfice distribuable de 15 831 107,75 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 14 222 713,75 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 608 394,00 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la SCPI :

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 284 186 182 €, soit 892,41€ € par part,
- valeur de réalisation : 278 553 201 €, soit soit 874,72 € par part,
- valeur de reconstitution : 338 933 342 €, soit 1 064,33 € par part

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles :

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières :

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours.

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
  - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion :

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Rémunération du Conseil de Surveillance :

L'Assemblée Générale, décide d'allouer à compter de l'exercice en cours, la somme de 15 000 euros au titre des jetons de présence à percevoir par les membres du Conseil de Surveillance et à répartir entre eux, à parts égales, au prorata de leur participation aux Conseils.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Atream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement des membres du Conseil de surveillance:

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 14 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, conformément aux articles L.214-99 et R214-144 du Code monétaire et financier, décide en conséquence de nommer, en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les 12 candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

PRÉNOM ET NOM OU DÉNOMINATION SOCIALE	NOMBRE DE VOIX
Loïc BOICHOT	
André BOTTARO	
BDR IMMO 1 représentée par Julien OLLAGNIER	
BTP PRÉVOYANCE représentée par François COSNIER et Stéphanie PIGNON	
CAISSE D'EPARGNE DES HAUTS DE FRANCE représentée par Pierre URBANIK	
CAISSE D'EPARGNE NORMANDIE représentée par Christophe QUESNE	
CEPRAL PARTICIPATIONS représentée par Andrea JOSS	
SOPARGI représentée par Alice CHUPIN	
Henri FRELAT	
Sophie GAYOT	
Marc GOUDEMAND	
Alain GOSSELIN	
Renaud JEZEQUEL	
David LEVY	
Alexandre MAULIN	
Christine SELHAUSEN	
Vincent TANGUY	
Nicolas TENOUX	
Hugh WILKINSON	

A titre extraordinaire

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article II « Objet » à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, rappelle que l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation des FIA et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectifs ont modifié le régime juridique des SCPI et qu'il convient donc de mettre à jour les statuts de la SCPI.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide d'actualiser l'objet social de la SCPI suite à la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles et de compléter l'article II « Objet » des statuts de la manière suivante :

« Article II - Objet

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

A titre accessoire, la SCPI peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meublés affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ***et (vii) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. »***

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Mise à jour de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts suite à la modification de l'article L214-101 et L214-102 du Code Monétaire et Financier :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide d'ajuster l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts comme suit pour faire suite à la modification des articles L.214-101 et L214-102 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 :

« La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

(.../...)

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixée par l'Assemblée Générale.
Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un (1) an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° **et 2° bis** du I de l'article L. 214-115 du CMF et pourra être modifiée pour une décision d'Assemblé Générale Extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2°, **2° bis** et 3° du I de l'article L. 214-115 du CMF dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L. 214-102 du CMF.

Dans tous les contrats relatifs à des emprunts bancaires faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification du § 1 « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts à la suite notamment de la modification de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide :

- De ramener le nombre de membres **maximum** du Conseil de Surveillance de 14 membres à 12 membres et de supprimer les dispositions transitoires insérées pour les seuls besoins de la fusion par absorption de la société Pierre Altitude ;

- De ramener le nombre de membres **minimum** du Conseil de Surveillance de 7 membres à 3 membres suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier ; et

- De modifier ainsi qu'il suit l'Article XX « Conseil de Surveillance » §1 « Nomination » :

« Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de **trois (3)** membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de **douze (12)**.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »

Le reste de l'article XX demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Mise à jour de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts à la suite de la modification des articles L214-105, L214-107-1 et R.214-144 du Code Monétaire et Financier :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts pour faire suite à la modification des articles R214-144 du Code Monétaire et Financier par le décret n°2025-673 du 18 juillet 2025 et L214-105 et L214-107-1 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 :

« (.../...)

3. Ordre du jour **et droit de communication lié aux assemblées**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier, à compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de 15 jours qui précède la date de réunion, les documents et renseignement suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance au siège social de la SCPI et sur le site internet de la société de gestion :

a) le rapport de la Société de Gestion,
b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,

S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-103 du CMF, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes **sont mis à disposition des associés dans les mêmes conditions**.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code Monétaire et Financier. L'envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique à l'adresse indiquée par l'associé si ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R. 214-138 du CMF, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis ou par voie électronique de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du CMF ou par voie électronique. Tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier. En conséquence, les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les votes exprimés par voie électronique devront être adressés à la Société de gestion dans les mêmes délais que les votes par correspondance.

Conformément à l'article L. 214-107-1 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de communication permettant leur identification. L'assemblée générale pourra également à la discrétion de la Société de Gestion se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur le site Internet de la Société de Gestion auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifier au moyen d'un code fourni, préalablement à la séance.

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à **six (6)** jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des dispositions de l'article L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Publication semestrielle des valeurs Modification de l'article XXVI « Valeurs de la Société » :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, prend acte des obligations issues de l'ordonnance n° 2024 662 du 3 juillet 2024 et du décret n° 2025 762 du 4 août 2025 imposant la publication semestrielle des valeurs de réalisation et de reconstitution et modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier ; elle donne tous pouvoirs à la société de gestion pour organiser les expertises, arrêter et publier ces valeurs, et mettre à jour la documentation réglementaire en conséquence.

Elle décide de modifier l'article XXVI « Valeurs de la Société » figurant dans les statuts de la Société de la manière suivante :

« Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexé au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées **et publiées** par la Société de Gestion **à la clôture de chaque exercice, ainsi que le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la SCPI est à capital variable ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe les conditions de détermination et de publication**.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert **externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement**.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les **trois** ans.

Cette expertise est actualisée chaque **semestre** par l'expert. L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour **six (6)** ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

SEIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs à la Société de Gestion pour modifier et mettre à jour la Note d'Information :

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et après avoir pris connaissance des modifications envisagées de la Note d'Information, décide de donner tout pouvoir à la Société de gestion à l'effet de :

- D'apporter aux statuts et au règlement intérieur du conseil de surveillance les modifications corrélatives et procéder aux formalités utiles aux modifications statutaires ;

- De modifier la Note d'Information au regard et sous réserve de l'adoption des résolutions relatives aux modifications statutaires susvisées.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs à la Société de Gestion pour modifier et mettre à jour la Note d'Information :

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.



Atream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM
Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

SCPI Atream Hôtels

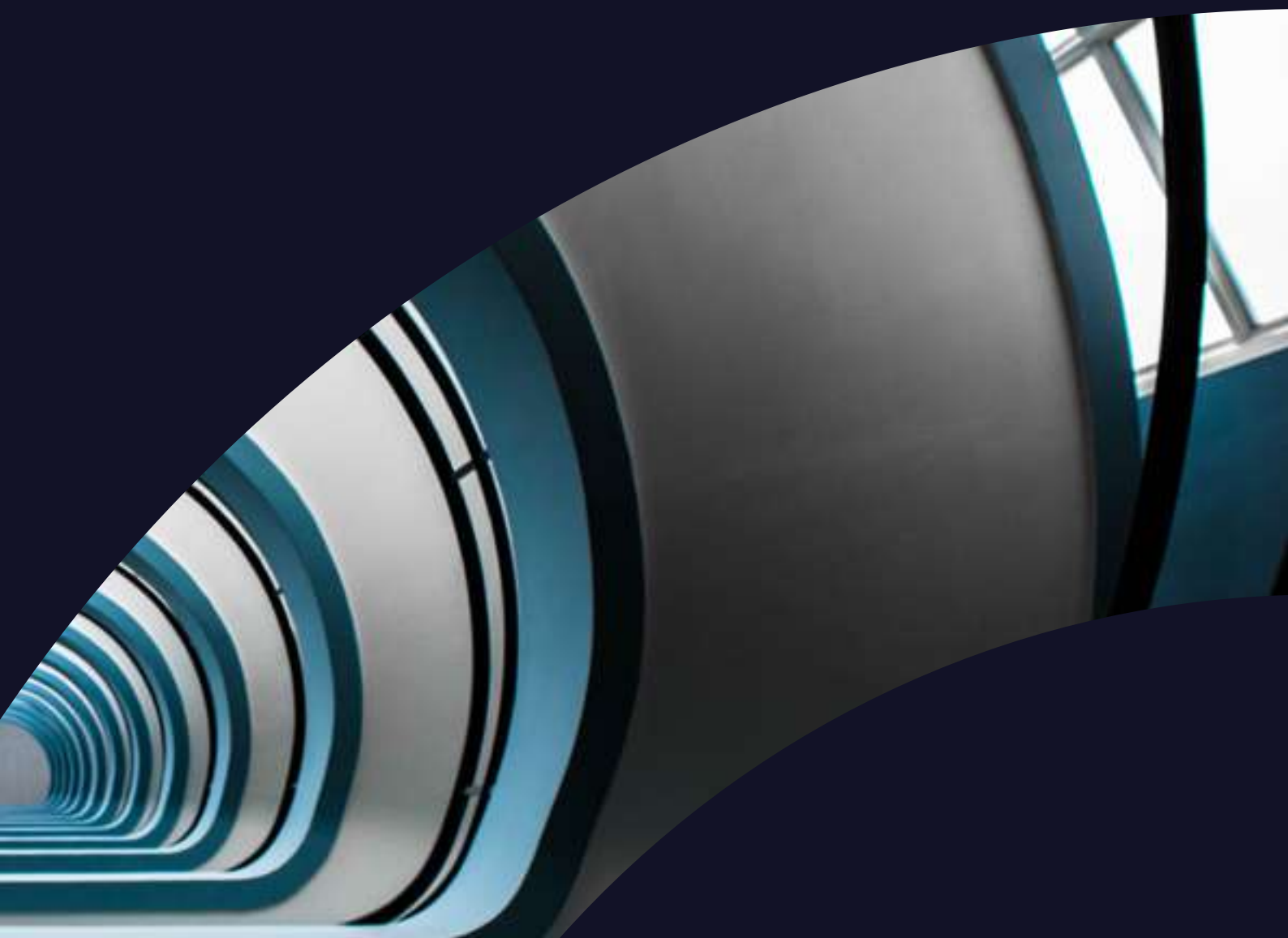
ATREAM HÔTELS
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
822 706 800 RCS Paris
Visa AMF N°16-27

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

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



Crédit Photos : unsplash



Atream

L'énergie d'entreprendre

Atream

L'énergie d'entreprendre

SCPI Atream Hôtels

www.atream.com