Atream Hôtels



N°2026/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1er juillet au 30 septembre 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Visa AMF - SCPI n° 21-13 du 20 août 2021

Madame, Monsieur,

Les marchés hôteliers européens maintiennent leur dynamique positive à fin août 2026, avec un RevPAR(1) en croissance de +3,2 %(2) par rapport à 2025. Les performances sont néanmoins contrastées à l'échelle de l'Europe ainsi qu'à l'échelle régionale. Les pays du Sud, et notamment l'Espagne et l'Italie, tirent leur épingle du jeu dans la continuité des premiers trimestres de l'année avec des croissances de RevPAR respectives de +7,1 % et +6,7 % suivis par la France et l'Allemagne qui enregistrent des augmentations de RevPAR de +3,4 % et +2,5 % à fin septembre. De leur côté, les Pays-Bas (-3,5 %) et la Belgique (-1,1 %) accusent des baisses plus ou moins fortes de leur RevPAR. La performance est également tirée à la hausse par les segments haut de gamme (+4,2 %) et milieu de gamme (+2,8 %) alors que le segment économique connait des performances plus mesurées (+1,8 %).

La SCPI Atream Hôtels a franchi un nouveau cap au 3ème trimestre en dépassant les 330 M€ de capitalisation. Avec 5,3 M€ d'euros collecté ce trimestre, volume stable par rapport au trimestre précédent, la SCPI continue son développement à travers la zone euro.

La SCPI Atream Hôtels a ainsi posé ses valises en Espagne et ouvert un 6ème pays durant l'été, avec l'acquisition d'un hôtel 4* sur la Costa Blanca repris par Pierres & Vacances dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans. Situé proche de la mer et du parc naturel de la Sierra Helada, l'hôtel compte 216 chambres et dispose d'une large gamme de services (piscine, spa, restaurant, salles de réunion, gym) permettant ainsi d'accueillir clientèle nationale et internationale majoritairement touristique. Par ailleurs, deux lignes de dette corporate ont été mises en place dans le cadre de cette acquisition et 9 M€ ont été tirées au total permettant à **la SCPI de poursuivre la diversification géographique et typologique de son portefeuille tout en conservant un effet de levier maîtrisé.**

Avec cette troisième acquisition de l'année, la SCPI Atream Hôtels offre un portefeuille de 25 actifs dont une participation (non contrôlée) et des solides fondamentaux, caractérisés par une stabilité du prix de sa part, 0 part en attente de retrait, une durée ferme moyenne des baux de 11,8 ans et des taux d'occupation physique et financier et de recouvrement maintenus à 100 %. **Un acompte sur dividende brut de 12,50 € par part a été distribué au titre du 3ème trimestre, soit un dividende net avant prélèvement forfaitaire unique de 11,40 € par part.**

Les équipes d'Atream s'emploient également dans sa démarche ISR en vue de la clôture du second cycle de la SCPI fin 2027.

L'équipe de gestion

Atream

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRANSPARENCY AWARDS 2025 ASSET MANAGEMENT
PRIX DU REPORTING DE PERFORMANCE IMMOBILIER (SCPI)

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2025
SCPI ATREAM HÔTELS

Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix, sans qu'aucune commission ne soit versée par la SGP à ce titre.

VISIONNEZ L'ÉCHANGE **entre Guy Marty de Pierrepapier.fr et Grégory Soppelsa, Président Exécutif d'Atream, à propos de l'investissement touristique.**

(1) Revenu par chambre, voir glossaire page 8
(2) MKG Consulting – janvier à septembre 2026

Atream

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

Résumé de l'activité trimestrielle

CHIFFRES CLÉS au 30/09/2026

Dividende brut 3T 2026 :
12,50 €/part

Dividende brut cumulé au 30/09/2026 :
37,99 €/part

Durée résiduelle moyenne ferme des baux[3]
11,8 ans

24
Actifs

01
Prise de participation financière

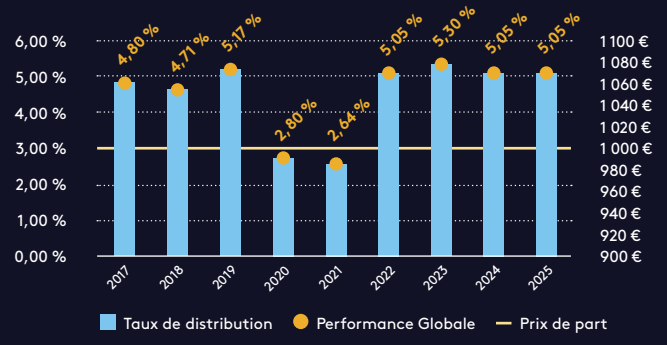
2 867
Chambres

Taux d'occupation financier ASPIM T3 2026[7]
100 %

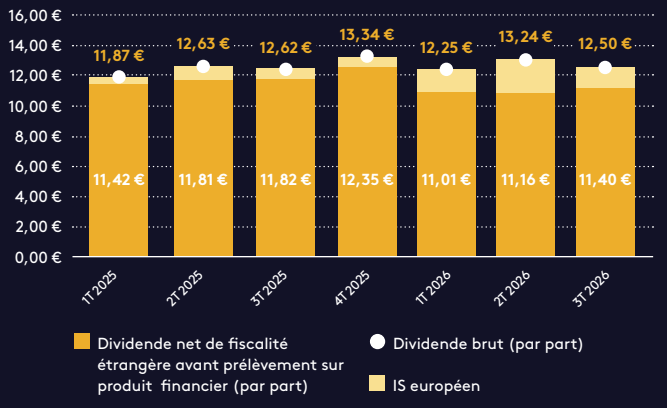
Taux d'occupation physique de la période T3 2026
100 %

Taux de recouvrement loyers T3 2026[1]
100 %

HISTORIQUE DES PERFORMANCES



DIVIDENDES



L'impôt européen est plus élevé au 2ème trimestre en raison principalement de la cession de l'actif Eurotel Lanaken ayant généré une plus-value imposable en Belgique. L'impôt a été payé par la SCPI pour le compte des associés. La plus-value est par ailleurs exonérée d'imposition en France.

	30/06/2026	30/09/2026
Prix de souscription[4]	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait[1]	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation[1]	868,14 €[5]	868,14 €[5]
Valeur de reconstitution[1]	1 059,54 €[5]	1 059,54 €[5]
Nombre d'associés	6 048	6 195
Nombre de parts	327 606 parts	330 294 parts
Capital social	262 084 800 €	264 235 200 €
Capitalisation	329 835 500 €	332 780 600 €
Ratio d'endettement[6]	22,86 %	24,15 %

TRI 5 ans sur dividendes bruts (31/12/2025)

2,69 %

Performances 2025

Performances Globale[8] : 5,05 % | Taux de Distribution brute[2] : 5,05 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2026)

776,54 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2026)

256,27 €

Activité sociale et fiscale 3ème trimestre 2026 :
21 juillet 2026 : Assemblée Générale Mixte
23 septembre 2026 : Conseil de Surveillance

Activité sociale future :
1er décembre 2026 : Conseil de Surveillance et Comité de Suivi

LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations sur votre **Espace sécurisé**. Rendez-vous sur le site extranet : **extranet.atream.com**

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

(1) Voir glossaire page 8.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement (pondérée en fonction du loyer facturable 2025), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

(4) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(5) Valeurs au 30/06/2026 arrêtées par la Société de Gestion.

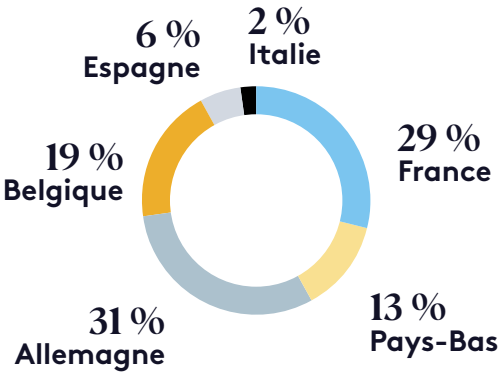
(6) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

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

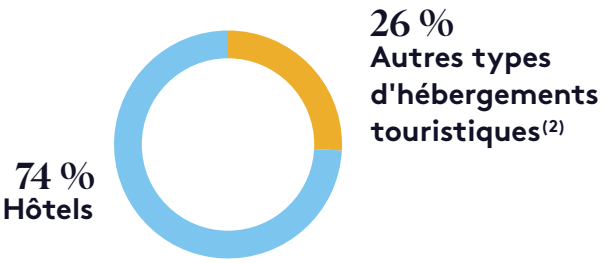
(8) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1.

Le patrimoine(1)

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur six pays.



Les actifs immobiliers du secteur touristique représentent 100 % du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels.



(1) Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur d'acquisition acte en main (AEM), et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).
(2) Villages vacances et résidences de tourisme.

Les actifs sont exploités sous **14** enseignes(3) de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

(3) Pierre & Vacances, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels, Break & Home, Ruck Hotel et Ibis Budget.



Martin's Klooster Hotel
Louvain

PATRIMOINE DÉTENU PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention(4)	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix(5) d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	6	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	775	92 913 362 €
	1	I	Résidence de tourisme	28(3)	10 777 722 €(3)
	8	I	Hôtels, infrastructures récréatives	996	110 426 717 €
	5	I	Hôtels	465	68 523 400 €
	1	D	Hôtel	113	8 390 565 €
	1	I	Hôtel	216	20 684 895 €
Totaux	**24**			**2 867**	**357 016 823 €**

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I)
(5) Prix Acte en Main (AEM).
(6) La SCPI Atream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Le nombre de chambres et le prix d'acquisition correspondent à la quote-part de la SCPI Atream Hôtels (20,0 %).

PARTICIPATIONS DÉTENUES ET NON CONTROLÉES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Société	Immeuble	Type d'actif	Taux de détention	Enseigne	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Montant de la participation
	De Eemhof Invest	Center Parcs Eemhof	Village vacances	24,59 %	Center Parcs	390	13/12/2019	17 500 000 €

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3ÈME TRIMESTRE 2026

Acquisitions :

La SCPI Atream Hôtels annonce sa troisième acquisition de l'année : le Sun Palace Albir, un établissement 4 étoiles et affilié depuis l'achat à l'enseigne Pierre & Vacances pour un montant de 20,7 M€, incluant une poche de travaux de rénovation de 2,2 M€, et une durée résiduelle ferme de bail de 15 ans, permettant à la SCPI de bénéficier d'une forte visibilité locative.

L'actif propose 216 chambres et bénéficie d'une localisation de qualité sur la Costa Blanca espagnole entre deux stations balnéaires, proche de la plage et du parc naturel de la Sierra Helada.





Sun Palace Albir & Spa
Espagne

Cessions :

Il n'y a pas eu de cession au 3ème trimestre 2026.

Au troisième trimestre 2026, l'hôtellerie européenne accélère à la faveur d'un calendrier évènementiel dynamique :

À fin septembre 2026, l'hôtellerie européenne affiche une croissance soutenue du RevPAR (+3,2 % en YTD 09.2026, à 92,6 € HT), portée à la fois par le taux d'occupation (+0,9 point à 70,8 %) et par le prix moyen (+2,0 % à 130,8 € HT). Le haut de gamme demeure le principal moteur de croissance du RevPAR (+4,2 % au cumul des neuf premiers mois), devant le milieu de gamme (+2,8 %) et le segment économique (+1,8 %).

Parmi les principaux marchés européens, les plus fortes croissances de RevPAR à l'échelle des neuf premiers mois ont été observées en Espagne (+7,1 %) et en Italie (+6,7 %). A l'inverse, les Pays-Bas (-3,5 %) restent orientés à la baisse.

Revue des marchés dans lesquels la SCPI Atream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France, Pays-Bas, Italie et Espagne :

En Allemagne, le RevPAR à fin septembre 2026 (72,9 € HT) progresse de +2,5 % par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 72,9 € HT en lien avec des hausses combinées du taux d'occupation (68,3 %, +1,0 point) et du prix moyen (+1,0 % à 106,8 € HT). Cette amélioration traduit un rebond progressif de l'activité, soutenu par un calendrier de salons particulièrement favorable à la rentrée. Certaines villes enregistrent des performances remarquables, notamment Düsseldorf (+23,9 %), Nuremberg (+11,0 %) et Dresde (+5,6 %). Berlin renoue également avec la croissance (+3,7 %), portée notamment par le salon IFA en septembre.

En Belgique, au cumul des neuf premiers mois 2026, le RevPAR recule légèrement de -1,1 % à 85,9 € HT. Le taux d'occupation a légèrement progressé sur la période (+0,4 point à 70,5 %), tandis que le prix moyen a diminué (-1,6 % à 121,8 € HT). Bruxelles et Liège présentent des performances en baisse (respectivement -1,8 % et -1,0 % à fin septembre), alors qu'Anvers (+3,3 %) et Gand (+7,3 %) affichent à l'inverse une dynamique positive liée à un calendrier évènementiel dynamique, notamment illustré par Tall Ships Race 2026, Antwerp Pride ou Gentse Feesten.

En Espagne, le RevPAR moyen atteint 115,4 € HT à fin septembre 2026, en hausse de +7,1 % sur un an, confirmant la place du pays parmi les marchés les plus dynamiques d'Europe. A l'échelle nationale, le taux d'occupation progresse sensiblement (77,0 %, +1,7 point) tandis que le prix moyen augmente de +4,7 % à 149,9 € HT. Cette performance soutenue est liée à la poursuite de la croissance de la demande touristique internationale ainsi qu'à un calendrier évènementiel favorable. Valence (+18,1 % à fin septembre) et Bilbao (+12,5 %) affichent les plus fortes progressions des principales villes du pays. Madrid présente également une croissance soutenue (+5,9 %), notamment grâce à l'organisation du Grand Prix de Formule 1 en septembre, tout comme Barcelone avec une évolution de RevPAR du même ordre (+5,8 %).

En France, une croissance dynamique a été enregistrée à fin septembre 2026 (+3,4 % de RevPAR à 86,8 € HT), liée à des hausses combinées du taux d'occupation moyen (+0,8 point à 68,0 %) et du prix moyen (+2,1 % à 127,6 € HT). Cette bonne performance a notamment été portée par Paris avec un RevPAR à 184,8 € HT (+3,6 % sur la période), bénéficiant d'un calendrier avantageux lié à la résidence de Céline Dion à la Plenitude Arena et la visite du pape Léon XIV. Nice (+6,3 %) et Marseille (+4,2 %) présentent également des croissances très dynamiques. A l'inverse, Lyon, davantage exposée à la clientèle affaires, reste orientée à la baisse (-5,4 % à 69,3 € HT), dans un contexte de concurrence accrue et d'une dynamique évènementielle moins favorable.

Aux Pays-Bas, à fin septembre 2026, le RevPAR (112,8 € HT) recule de -3,5 % par rapport à 2025. Cette baisse s'explique notamment par l'augmentation de la TVA hôtelière entrée en vigueur en janvier 2026, qui continue de peser sur la politique tarifaire des établissements. Amsterdam affiche un recul de -3,2 % sur la période malgré une activité évènementielle soutenue, tandis que La Haye demeure le marché le plus en difficulté (-11,1 %). Rotterdam limite la baisse (-2,6 %). Au niveau national, le taux d'occupation progresse légèrement (+0,5 point à 76,4 %), mais le prix moyen recule de -4,1 % à 147,7 € HT, illustrant une stratégie toujours orientée vers le maintien des volumes.

En Italie, le RevPAR moyen atteint 129,5 € HT à fin septembre 2026, en hausse de +6,7 % sur un an, confirmant la bonne dynamique observée depuis le début de l'année. Le taux d'occupation a augmenté modestement sur la période (74,5 %, +0,4 point) tandis que le prix moyen progresse très nettement (+6,2 % à 173,8 € HT). Milan demeure le principal moteur de croissance (+14,4 % à fin septembre), bénéficiant encore des retombées des Jeux Olympiques d'hiver organisés en début d'année. Venise affiche également une solide performance (+7,9 %), tandis que Rome progresse de +2,1 %. Florence reste légèrement en retrait (-0,5 %).

Sources : Données de marché issues des études MKG, Alliance France Tourisme
(1) Taux de rendement calculé en rapportant le loyer annuel net sur la valeur d'acquisition AEM. Il est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue pas un engagement fiable quant aux performances futures. Notamment ces projections ne prennent pas en compte l'hypothèse de conditions de marchés inefficientes, elles sont uniquement fondées sur le maintien de conditions de marchés actuelle.

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

Actualités ESG :

Au titre de la deuxième année du cycle de labellisation ISR, la SCPI Atream Hotels a obtenu une note ISR de 47/100 pour l'exercice 2025. Conformément à sa stratégie Best-in-Progress, un plan d'action détaillé est déployé afin d'atteindre la note cible de 59/100 à l'issue du cycle de labellisation.

Au T3 2026, 67 % des actions prévues sur le cycle ISR de trois ans ont été réalisées. Le T4 2026 sera notamment consacré à la réalisation de diagnostics déchets sur les actifs, à l'élaboration de plans de gestion des aléas climatiques ainsi qu'à la réalisation de contrôles de la qualité de l'eau et de l'air sur l'ensemble du patrimoine.

La situation locative sur la période analysée(1)

Taux d'occupation physique

T3 2026



- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

Taux d'occupation financier(2)

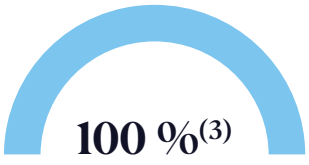
T3 2026



- 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

T3 2026



- Taux de recouvrement
- Créances locatives

- Au 30 septembre 2026, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 11,8 ans(3).
- Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses le cas échéant) s'élève à 100,0 % au 3ème trimestre 2026.
- Le taux de recouvrement du 3ème trimestre s'élève à 100 %.

Durée résiduelle moyenne ferme des baux

11,8 ans(4)

Loyers encaissés HT au 3ème trimestre 2026

5 070 318 €

Source : Société de gestion
(1) Hors participations financières dans De Eemhof Invest B.V et la SCI CP 3F Invest.
(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.
(3) Chiffres en date du 1er octobre 2026.
(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable.

L'évolution du capital

	31/12/2025	1T 2026	2T 2025	3T 2026	4T 2026	Cumulé
Parts souscrites sur la période	355 806	7 278	5 291	5 339	-	**373 714**
Parts compensant les retraits	37 359	1 797	1 613	2 651	-	**43 420**
Collecte nette	320 355 500 €	5 660 700 €	3 839 300 €	2 953 100 €	-	**332 788 600 €**

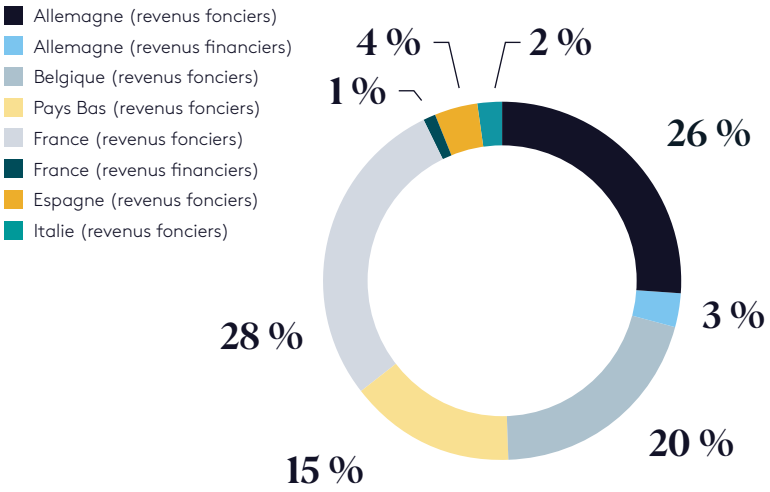
La distribution de revenus

	1T 2026 versé le 29/04/2026	2T 2026 versé le 29/07/2026	3T 2026 versé le 28/10/2026	4T 2026 versé le	Total 2026
Distribution trimestrielle nette[1]	11,01€/part	11,16 €/part	11,40 €/part	-	33,57 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	-	0,00 €/part
- dont produits financiers[2]	1,49 €/part	1,76 €/part	0,90 €/part	-	4,15 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (18,6 %)	0,28 €/part	0,33 €/part	0,17 €/part	-	0,78 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,19 €/part	0,22 €/part	0,12 €/part	-	0,54 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,25 €/part	13,24 €/part	12,50 €/part	-	37,99 €/part

(1) En euros par part en pleine jouissance.
(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 0,29 € sur les 11,40 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 18,60 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Atream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé. A noter que, depuis le 1er janvier 2026, à la suite de la hausse de 1,4 point de la CSG, le prélèvement forfaitaire unique (PFU) est fixé à 31,4 %, se décomposant en 12,8 % d'impôt sur le revenu et 18,6 % de prélèvements sociaux.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La répartition des revenus du trimestre par pays



- Au 3ème trimestre 2026, 95 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 5 % sont des revenus financiers.
- Les revenus financiers sont issus des placements de trésorerie en France et des intérêts sur comptes courants d'associés.
- 71 % des revenus proviennent de source étrangère.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers en Allemagne, Italie et Espagne : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, entre la France et l'Italie et entre la France et l'Espagne, les revenus fonciers en provenance de ses pays sont imposables respectivement en Allemagne, en Italie et en Espagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôts allemand, italien et espagnol ne soient déductibles. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, et entre la France et la Belgique, les revenus fonciers en provenance de ces pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Imposition revenus financiers : cf. page 9

Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi et sont susceptibles de variations. Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal.

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions
Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 480 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4ème mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits
L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.

- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci- après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

Risques
Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre 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, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. 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.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Atream Hôtels sont :
- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.



Center Parcs Les trois Forêts
Hattigny

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la Note d'Information.

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :
Prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

PRIX MOYENS (PM) :
Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
Le ratio se présente comme le rapport de la somme des dettes et engagements immobiliers par l'Actif Brut de la SCPI.

REVPAR :
Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/ nombre total de chambres disponibles à la vente.

TAUX DE DISTRIBUTION :
Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

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

TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :
Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :
Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

TAUX DE RECOUVREMENT :
Le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

TRI :
Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

VALEUR DE RÉALISATION :
Valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :
Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RETRAIT :
Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation au RCS)	20 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°21-13 du 20 août 2021
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale SA
Commissaire aux Comptes	Forvis Mazars



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.

Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

Revenus Fonciers

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 revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quotepart des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôtsur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 18,6 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4 % (taux applicable depuis le 1er janvier 2026). Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.
Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.
Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

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

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé



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

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

Site Internet :
www.atream.com

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