Atream Atwin

La SCPI diversifiée européenne à ancrage touristique

La force du tourisme, les ressorts du tertiaire



Communication commerciale

Atream

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques pouvant entraîner une absence de rentabilité ou une perte de capital.

Risque de perte en capital : le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de liquidité : les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Ainsi, la société de gestion ne garantit ni la revente ni le délai d'exécution des ordres de retrait. Les investisseurs sont invités à consulter la note d'information pour les conditions précises de cession de parts.

Risque de marché : la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des dividendes potentiels versés – qui dépendent des conditions de location des immeubles – et du capital perçu, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ainsi, ces derniers peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement.

Risque de change : la SCPI peut investir hors zone euro jusqu'à 50 % de son patrimoine. Les fluctuations des devises d'investissement par rapport à l'euro peuvent avoir une incidence sur la valeur des actifs ou sur les revenus. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et peut donc représenter jusqu'à 50 %.

Risque de taux : malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Une forte progression du coût de la dette pourrait entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Conflit 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 ou conseille des véhicules détenant des actions de sociétés qui pourraient être des locataires d'actifs immobiliers détenus la SCPI. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. L'actionnaire majoritaire d'Atream est la CARAC, investisseur fondateur de la SCPI et membre du Conseil de Surveillance. 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.

Caractéristiques générales

Nom : ATREAM Atwin

Classification :
SCPI à capital variable

Date de lancement :
18/11/2026

Durée d'investissement recommandé : 10 ans

Prix de part : 25 €

Délai de Jouissance :
5 mois (1er jour du 6e mois)

Taux de distribution cible & TRI 10 ans cible : 6 %

Ratio d'endettement :
40 % maximum

Numéro de visa AMF :
S.C.P.I. n° 26-17 en date du 07/07/2026

Numéro d'immatriculation :
104.505.482 RCS Paris

Commission de souscription :
10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur)

Commission de gestion :
10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs et des produits financiers encaissés par la SCPI

Commission d'acquisition :
Pas de commission d'acquisition sauf lors du réinvestissement du produit d'une cession : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur)

Commission de cession :
- Si PV de cession < 5 % = 0 % de commission de cession
- Si PV entre 5 et 10 % = 2,5 % HT (soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur)
- Si PV > 10 % = 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur)

Commissaires aux comptes :
Deloitte

Dépositaire :
Société Générale Securities Services

Valorisateur : Forstone

Expert externe en évaluation :
CBRE

Atream Atwin, la SCPI diversifiée européenne à ancrage touristique

S'appuyant sur une connaissance fine des pôles touristiques urbains performants en Europe et partant du constat que les localisations performantes en hôtellerie présentent souvent de bons fondamentaux pour les activités tertiaires environnantes, Atream innove et déploie, avec sa nouvelle SCPI, une stratégie immobilière diversifiée avec un ancrage thématique assumé, celui du tourisme.

La stratégie d'Atream Atwin : investir dans des agglomérations européennes, autour d'une recherche de centralité et de sites éligibles aux activités tant touristiques que tertiaires.
L'allocation de la SCPI s'orientera vers l'immobilier touristique dans la limite de moins de la moitié de l'actif et vers l'immobilier tertiaire (notamment de commerces et de bureaux) pour plus de la moitié en Europe (zone euro et hors zone euro).



La stratégie hybride d'Atream Atwin vise à allier recherche de perception de flux de long terme et valorisation du patrimoine dans le temps, à travers le modèle hôtelier associé à l'immobilier tertiaire diversifié et recentré dans un contexte de marché favorable.

Grégory Soppelsa,
Cofondateur
et Président Exécutif



Atream Atwin, la SCPI diversifiée européenne à ancrage touristique, combine les atouts de l'expertise thématique et de la diversification tertiaire : un double moteur au service d'un objectif de performance sur la durée !

Mathilde Krieger,
Directrice générale
déléguée Épargne



L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

Un double moteur de création de valeur

Atream Atwin propose une stratégie d'investissement hybride qui allie tourisme d'un côté et immobilier tertiaire diversifié et recentré de l'autre, au niveau paneuropéen (zone euro et au-delà). Cette combinaison innovante a pour objectif à la fois de bénéficier de la force du tourisme et de capitaliser sur les ressorts à l'œuvre sur les marchés tertiaires pour saisir les opportunités porteuses. Le tout avec pour objectif la recherche d'une performance robuste sur la durée (non garantie), en contrepartie d'un risque de perte en capital, de liquidité et de change.



Une double allocation

Tourisme

Socle stabilisateur potentiel

+

Tertiaire opportuniste

Boost de performance potentiel
grâce à un momentum de marché favorable selon la société de gestion

Un double terrain de jeu

Zone euro & **Hors zone euro**

Le capital se déploie en zone euro et au-delà.
À trois ans, l'objectif est d'allouer 30 % du portefeuille hors zone euro, sans jamais dépasser 50 %.

Les convictions de marché d'Atream Atwin

Le tourisme : une industrie leader

Avec près de 800 millions de visiteurs et plus de 50 % de part de marché, l'Europe est le cœur battant du tourisme mondial. Cette industrie, qui pèse plus de 800 milliards d'euros, ouvre un vaste terrain d'opportunités. Aussi, selon notre analyse, cette classe d'actifs résiliente permettrait à Atream Atwin d'activer un moteur de croissance paneuropéen susceptible de s'affranchir des cycles immobiliers locaux et facteur de stabilité.



Le tertiaire : des marchés variés, vecteurs d'opportunités

De par sa profondeur et la diversité des classes d'actifs qui le composent, le secteur tertiaire répond à des dynamiques très différentes. Les effets de cycles et les mutations d'usages qui traversent ces sous-marchés sont créateurs d'opportunités, dans le cadre d'une sélectivité fine des actifs et d'une connaissance précise des marchés. Ainsi, nous estimons que la diversification des investissements opérés par Atream Atwin pourrait vous permettre de capitaliser sur les cycles immobiliers actuels.

L'Europe : un terrain de jeu porteur

En 2025, 245 Mds € ont été investis en Europe (+ 9 % en un an). Profond et diversifié, le marché immobilier européen offre autant de sources de rendement complémentaires. Atream Atwin pourra investir hors zone euro et ainsi mettre à profit, en particulier, les opportunités offertes par le Royaume-Uni, principal marché européen.

Sources : CBRE | Baromètre de l'ONU Tourisme, janvier 2026 | Condor Ferries / Eurostat, rapport 2025 sur les statistiques du tourisme européen

Une stratégie d'investissement hybridée

Tourisme
< 50 % maximum

Socle stabilisateur potentiel

Points forts de cette allocation :

- Visibilité locative grâce aux baux de longue voire très longue durée
- Qualité de signature des exploitants/ locataires sélectionnés, selon l'analyse d'Atream
- Profondeur et résilience des marchés touristiques européens*

Stratégie : accompagner les exploitants partenaires dans leur développement en Europe (zone euro et hors zone euro, notamment Royaume-Uni)

Actifs ciblés diversifiés : hôtels, résidences de tourisme, villages vacances, hôtellerie de plein air...

Tertiaire
> 50 % minimum

2 classes d'actif a minima

Boost de performance potentiel

Points forts de cette allocation :

- Diversité des classes d'actifs
- Profondeur des marchés
- Un contexte de marché favorable à l'acquisition selon l'analyse d'Atream
- Résilience des actifs bien choisis

Stratégie : mener des acquisitions opportunistes d'actifs rigoureusement sélectionnés (emplacement, qualité du locataire, durée du bail) dans les métropoles européennes offrant des fondamentaux démographiques, économiques et immobiliers solides, selon l'analyse d'Atream.

Actifs ciblés diversifiés : bureaux, commerces, logistique / activité, éducation / formation, santé non médicalisée

L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

Cette description de l'allocation d'investissement reflète l'approche de gestion mise en œuvre par la Société de Gestion à la date de publication du présent document. Elle est susceptible d'évoluer en fonction des conditions de marché et des opportunités d'investissement. La SCPI bénéficiera d'un délai de trois (3) ans suivant sa constitution afin de satisfaire ces ratios.
*Savills - Spotlight : European Hotel Investment Outlook 2026.

Un double objectif de création de valeur

Un objectif de performance financière sur la durée

La SCPI est un investissement de long terme : Atream Atwin vise une performance durable (sur la durée de placement recommandée), duale (en combinant distribution cible de 6 % et valorisation potentielle du capital), grâce à une diversification équilibrée, une sélection rigoureuse et une gestion experte des actifs, spécialité d'Atream depuis 2008.

Taux de distribution brut annuel cible

TRI cible à 10 ans

6 %

Risque SRI

3/7

Risque le plus élevé : 7

L'objectif de gestion intègre une estimation de l'impact du risque de change, la SCPI pouvant être exposée à ce risque jusqu'à 50 %.

Ces objectifs sont des cibles et ne constituent pas une garantie de performance ni un engagement de la société de gestion.

Un objectif de performance extra-financière au cœur de la stratégie

Atream Atwin s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG d'Atream : contribuer au dynamisme des territoires et des économies locales. Alignée sur les exigences réglementaires et les enjeux de transition, la SCPI participe à l'amélioration de la performance environnementale du patrimoine et déploie une gestion centrée sur la qualité d'accueil et un dialogue structuré avec toutes les parties prenantes.

Objectif social : valoriser la diversité de services, promouvoir la mobilité douce et soutenir le dynamisme économique local.

Objectif environnemental : réduire les consommations énergétiques, les émissions de CO_2 et promouvoir la biodiversité.

Objectif de gouvernance : mobiliser les parties prenantes et soutenir les démarches de labellisation et de certification.



La stratégie « Best in Progress » de la SCPI repose sur la transformation et l'amélioration continue des actifs, grâce à une évaluation ESG annuelle permettant d'identifier et mettre en œuvre des actions de progrès créatrices de valeur durable.

Atream Atwin est labellisée ISR et classifiée article 8 au sens du SFDR.

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

L'épargne facile et sur mesure

Pensée pour générer des potentiels revenus réguliers sur le long terme, Atream Atwin déploie une palette de services pour faciliter l'épargne de chacun, primo investisseur en SCPI ou client patrimonial, grâce à des modalités de souscription souples et adaptées



25 € la part et 1 000 € minimum en 1re souscription
(soit 40 parts)

Revenus potentiels mensuels

Versement programmé dès 25 €
par mois, trimestre ou semestre

Réinvestissement des dividendes potentiels

Souscription en pleine propriété et en démembrement

Fiscalité européenne avantageuse*

Possibilité de retrait tous les mois, sous réserve de compensation par des souscriptions

*Grâce aux conventions fiscales bilatérales qui allègent une partie de la charge fiscale.
La fiscalité dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et peut évoluer.
Nous recommandons de consulter votre conseiller pour toute situation individuelle.

L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

6 bonnes raisons d'investir dans Atream Atwin

Diversifier vos investissements en Europe en cherchant à tirer profit d'un cycle de marché favorable (selon l'analyse d'Atream) et de la diversification dans le tourisme et le tertiaire en contrepartie d'un risque potentiel de change.



Viser une double création de valeur par la distribution de revenus (non garantie) et la valorisation du capital investi sur la durée (non garantie), grâce à la stratégie d'investissement duale de la SCPI en contrepartie d'un risque de perte en capital.





Bénéficier de modalités de souscription adaptées à différents profils d'investisseurs pour une épargne facilitée en contrepartie d'un risque de liquidité.



Profiter d'une fiscalité européenne avantageuse grâce aux conventions fiscales bilatérales qui allègent une partie de la charge fiscale, étant entendu que la fiscalité dépend de votre situation personnelle et peut évoluer. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller.

Donner du sens à votre épargne en investissant dans une SCPI labellisée ISR et axée sur l'économie réelle.



S'appuyer sur l'expertise paneuropéenne d'une société de gestion reconnue et forte de près de 20 ans d'expérience.



L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

Atream Atwin en bref

SCPI diversifiée européenne à ancrage touristique, Atream Atwin allie la visibilité des baux longs exploités par de grandes signatures du tourisme et la performance potentielle d'une allocation tertiaire opportuniste qui cherche à tirer profit des ressorts des marchés tertiaires, avec pour objectif la recherche d'une performance robuste sur la durée (non garantie), en contrepartie d'un risque de perte en capital, de liquidité et de change.



L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital, de liquidité et de change.

Performance*

6 %

Taux de distribution cible et TRI 10 ans cible

Profil de risque

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé : 7

Prix de la part

40 parts — 25 €

25 €

1re souscription minimale de 1 000 € (soit 40 parts)

Délai de jouissance

5 mois

(1er jour du 6e mois)

Durée d'investissement recommandée

10 ans

Allocation sectorielle cible

< 50 % maximum

Tourisme (hôtels, résidences gérées et actifs liés au tourisme)

> 50 % minimum

Immobilier tertiaire (bureaux, commerces, logistique et autres actifs diversifiés, deux classes d'actifs a minima)

ESG

Label ISR et classification article 8 au sens du SFDR

FRAIS

Commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) et autres commissions présentées page 2

Allocation géographique cible

70 % Zone euro

30 % Hors zone euro

(sans jamais dépasser 50 %)

* Ces objectifs sont des cibles et ne constituent pas une garantie de performance ni un engagement de la société de gestion. L'objectif de gestion intègre une estimation de l'impact du risque de change, la SCPI pouvant être exposée à ce risque jusqu'à 50 %.

Atream, une expertise reconnue

Créée en 2008 et forte d'une équipe de plus de 60 experts de l'investissement immobilier et du Private Equity, Atream a développé une expertise reconnue de la gestion d'actifs immobiliers en Europe. Spécialiste de la transformation du secteur touristique, elle conçoit et développe des solutions d'épargne et d'investissement innovantes autour du tourisme et de l'hospitality, à destination d'une clientèle privée comme institutionnelle.
Atream a rejoint le Groupe Carac en 2024.

4 milliards d'€ d'actifs sous gestion : tourisme et hôtellerie, tertiaire diversifié, résidentiel

+ de 250 actifs gérés en France et en Europe

57 clients institutionnels et + de 6 000 clients privés qui nous font confiance

Près de 20 ans d'expérience

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas)





Belambra Club - Domaine de Mousquety - L'Isle-sur-la-Sorgue

Atream, c'est aussi Atream Hôtels,
la SCPI paneuropéenne qui a ouvert l'accès à la thématique hôtelière aux épargnants, dès 2016.

Cette SCPI référente compte :
- **25 actifs (dont 1 participation) dans 6 pays**
- **330 Md€ de capitalisation**
- **Des fondamentaux solides**

Données au 30 septembre 2026

Les actifs présentés illustrent les investissements de la SCPI, le patrimoine de la SCPI pourra évoluer dans le temps.

Atream Atwin

La SCPI diversifiée européenne à ancrage touristique



Mathilde KRIEGER
Directrice Générale Déléguée Épargne
mathilde.krieger@atream.com
+33 (0)6 23 76 45 72



Kenza HOUD
Responsable Grands Comptes
kenza.houd@atream.com
+33 (0)6 62 64 14 34



Laura OLIVIER
Chargée Relations Investisseurs
laura.olivier@atream.com
+33 (0)6 42 00 87 09



Naïma LAMOUISSI
Responsable Middle Office
naima.lamouissi@atream.com
+33 (0)7 72 77 57 83

contact@atream.com
+33 (0)1 43 59 75 75
www.atream.com

Communication commerciale
Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

© 2026 Atream – Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS PARIS. 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-130001 et a obtenu son agrément AMF au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014. Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Atream