



N°2022/ 4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 30 décembre 2022

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023

Visa AMF - SCPI n° 19-17 en date du 13/08/2019



Madame, Monsieur,

Le début de l'année 2022 promettait le redémarrage de l'activité hôtelière après deux ans de crise sanitaire. Aujourd'hui, nous pouvons affirmer que 2022 a été l'année de la reprise et parfois même l'année des records avec des performances en nette hausse et ce, sur tous les segments.

Les incertitudes économiques et géopolitiques qui ont ponctué l'année ont d'ailleurs peu impacté l'industrie hôtelière qui affiche un prix moyen de +13 % en Europe et de +17 % en France comparé à 2019 (année de référence), soit un taux plus élevé que l'inflation.

Cette année la SCPI Tourisme et littoral a acquis son premier actif : le Grand Hôtel de la Mer exploité par Belambra et magnifiquement situé à Crozon dans le Finistère. En 2023, plusieurs opportunités d'acquisition sont à l'étude et les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI en ligne avec sa stratégie d'investissement.

Résumé de l'activité trimestrielle

La SCPI Tourisme & Littoral vise à détenir, directement ou indirectement, des actifs immobiliers à usages d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées situés sur les côtes françaises, et plus particulièrement sur la côte atlantique.

En cumulé à fin décembre 2022, le littoral français affiche des performances en forte hausse par rapport à 2021 et également en progression par rapport à 2019.

La forte demande de la clientèle domestique et frontalière contribue à la hausse des taux d'occupation et à la progression des prix moyens dans un contexte d'inflation. A titre de comparaison les prix moyens sur le littoral Atlantique ont progressé de plus de +7% sur l'année en moyenne tandis que l'inflation a atteint 5,2%.

La thématique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral cible un segment de marché à fort potentiel de croissance en termes d'activité hôtelière et d'hébergement touristique.

Date de création	24/01/2020
Date d'ouverture de la souscription	24/07/2020
Visa AMF	SCPI n° 19-17 en date du 13/08/2019

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022

Données financières

Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	863,54 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	1004,09 € ⁽²⁾
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Dont part en attente de retrait	-
Capital social effectif	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €

Données sur le patrimoine

DVM ⁽³⁾	0
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT	52 000€
TOF ⁽⁴⁾	100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2023)

443,24 €

Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2023)

443, 24 €



Activité sociale au 4^{ème} trimestre 2022 :

10 novembre 2022 : Conseil de Surveillance

A venir:

8 mars 2023 : Conseil de Surveillance

28 juin 2023 : Assemblée Générale

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance :

Candidature possible jusqu'au 6 mars - voir modalités en page 4.

- (1) Dont commission de souscription égale à 10 % HT de la prime d'émission, soit 12 % TTC.
- (2) Valeurs au 31 décembre 2022 qui devront être approuvés par l'Assemblée Générale 2023.
- (3) DVM (Taux de Distribution sur la Valeur de Marché): division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (iii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- (4) TOF : Taux d'Occupation Financier.
- (5) Montant global de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

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

CHIFFRES CLÉS



Capitalisation au 31/12/2022
7 624 000 €



Ratio d'endettement⁽⁵⁾
40 %



Durée résiduelle des baux
11,5 ans



Nombre d'immeubles
1



Loyer encaissé sur le T4 2022
52 000 € HT HC



Chambres
78

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 4^{ème} TRIMESTRE 2022

Marché hôtelier

En dépit d'un contexte incertain (crise énergétique, inflation...), l'hôtellerie Française s'est montrée dynamique sur le 4^{ème} trimestre avec des RevPar en progression par rapport à 2019. La présence de la clientèle affaires sur les mois d'octobre et novembre a confirmé la tendance observée en septembre tandis que le mois de décembre a été porté par la clientèle loisirs. Dans ce contexte, les RevPar progressent de +22,4 % en octobre, +8,7 % en novembre et +23,3 % en décembre, tirés par la croissance des prix moyens par rapport à 2019.

Sur le littoral Français, toutes les régions ont été portées par cette dynamique. A titre d'exemple, sur le mois de décembre, les RevPAR ont progressé, par rapport à 2019 de :

- Bretagne : +5,7 %
- Nouvelle Aquitaine : +12,7 %
- Hauts-de-France : +10,9 %
- Pays de Loire : +7,4 %
- Normandie : +4,9 %

Performances opérationnelles

Pour la première fois depuis 2019, le Grand Hôtel est resté ouvert en 2022 durant les 25 semaines qui constituent généralement sa saison.

Même si la fréquentation est en dessous des niveaux d'avant crise sanitaire, le Grand Hôtel a bénéficié de la dynamique générale observée sur les prix moyens, avec une progression de son prix moyen de +25 % par rapport aux années avant Covid et de +3 % par rapport à 2021.

Travaux

Le 7 novembre dernier, le projet de création d'un Spa et d'un couloir de nage au sein du Grand Hôtel de Morgat a été présenté à la Ville de Crozon. Le projet a retenu toute l'attention de la Mairie. Le permis de construire est en cours de constitution et sera déposé au 2^{ème} trimestre 2023. Les travaux commenceront en novembre 2023. Du côté du bailleur, un économiste a été mandaté afin de sécuriser le budget de 1,5 M€.

Belambra a également entrepris des travaux de rénovation de la salle de restaurant fin 2022.

Acquisitions/Arbitrage

Dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion est à la recherche d'actifs situés dans la bande des 15 km du littoral, sur l'intégralité de la façade ouest française.

Cette stratégie est confortée par le rebond d'activité observé en 2021 et 2022 et l'attractivité des côtes françaises auprès de la clientèle domestique et européenne.

La Société de Gestion étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement en Normandie, en Gironde et dans les Hauts de France.

A titre d'illustration, un actif dans le département de la Manche est en cours d'étude ; l'opération représenterait un investissement de 7 M€ pour la SCPI.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI TOURISME & LITTORAL

Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Nombre de chambres	Date acquisition	Prix acquisition *
Le Morgat	Régions	Hôtel	Directe	78	09/06/2022	4 299 000 €

* Prix d'acquisition DI FI



ÉVOLUTIONS DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2022

Au 31 décembre 2022, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Tourisme & Littoral a été estimée à 4 100 000 € HD.

La prochaine campagne d'expertise sera réalisée pour le 31 décembre 2023.

Conseil de Surveillance

12 sièges à pourvoir : renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil

L'ensemble des sièges de votre Conseil devront être renouvelés lors de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

INFORMATIONS A FOURNIR POUR LA CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. les informations listées à l'article R.214-144 du Code Monétaire et financier
 - Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
 - Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires
2. Le nombre de mandats de membres du Conseil de surveillance exercés au sein d'autres SCPI.

Nous joignons à la présente un modèle de lettre de candidature qu'il conviendra de nous retourner par courriel à l'adresse : candidature.scpi@atream.com le **lundi 6 mars 2023 au plus tard**.

La Société de Gestion accusera réception des candidatures valides et informera également les candidats inéligibles en précisant les raisons de leur inéligibilité. Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale et seront soumises au vote des associés dans le cadre d'une résolution unique en Assemblée Générale.

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.

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 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.

VALEUR DE RETRAIT :

montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

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.

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.

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 37 500 000 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 4 parts. Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 € (750 € de nominal et 250 € de prime d'émission) et inclut une commission de souscription de 10 % HT prélevée sur la prime d'émission, soit 12 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4ème mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits

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.

Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme. Elles 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, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur :

- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

- La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, et est une SCPI « spécialisée » sur le secteur du tourisme de littoral et présente ainsi un risque de concentration sur le marché immobilier du littoral.

- L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité dépend des conditions de location des biens immobiliers (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière. A ce titre, elle peut, sur la durée totale du placement, évoluer de manière aléatoire.

- 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.

- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

(i) le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

(i) en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

(ii) en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retrait et les risques, se reporter à la note d'information.

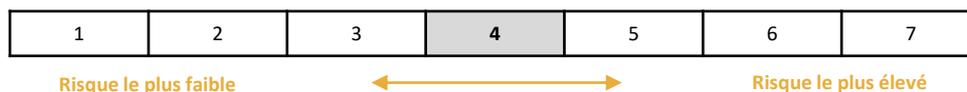
Les informations générales

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	24 janvier 2020
Date d'ouverture du capital au public	24 juillet 2020
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	880 966 759 RCS Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI n°19-17 en date du 13/08/2019
Durée de détention recommandée	10 ans
Capital maximum statuaire	37 500 000 €
Article SFDR	Article 6
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
Evaluateur Immobilier	Cushman & Wakefield Evaluation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

Echelle de risques

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



Fiscalité

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 potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^e année et totale au-delà. 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.



Aream

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
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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