

Rapport Annuel

2025



SCPI Tourisme & Littoral

TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 PARIS
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17

Les performances passées ne préjugent pas
des performances futures.

www.atream.com



Chers Associés,

L'année 2025 se clôture avec des performances stables pour l'industrie hôtelière française qui enregistre un RevPAR en hausse (+ 1,4 % à fin d'année) portée par les taux d'occupation en légère hausse (+0,8 pt) et un prix moyen stable (+ 0,2 %). Ces performances sont portées par les actifs milieux et hauts de gamme, qui bénéficient notamment des flux internationaux. Ces performances de marché confirment, par ailleurs, la stratégie de montée en gamme du Belambra Grand Hôtel de la Mer dont l'espace bien-être a été livré le 3 juillet 2025.

Le marché de l'investissement hôtelier français a, par ailleurs, vu sa part de marché croître en 2025 (+ 7 points) pour atteindre 17 % des investissements en immobiliers d'entreprise. Le volume total investi sur le marché hôtelier atteint 2,9 Mds€ soit une augmentation de 9 % comparé à 2024.

Fort de ces bons fondamentaux immobiliers (taux d'occupation physique de 100 %, WALB supérieure à 8 ans), la SCPI Tourisme & Littoral clôture également l'année en distribuant un acompte sur dividende de 15,00 €/part, en ligne avec les prévisions. La valeur d'expertise de l'actif du Grand Hôtel du Morgat est par ailleurs en augmentation de 8 % comparé au 30 juin 2025 en lien avec le programme de travaux réalisé sur cet actif. Le prix de part est ainsi maintenu à 1 000 € et le taux de performance globale 2025 s'établit à 1,50 %.

Grégory Soppelsa
Président Exécutif d'Aream

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sommaire

La SCPI Tourisme & Littoral	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2025	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	.08
Le marché immobilier du tourisme littoral	.10
Rapport de la Société de Gestion	.11
Compléments d'informations	.19
Rapport du Conseil de Surveillance	.31
Rapports du Commissaire aux Comptes	.33
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	.37
Comptes annuels de la SCPI Tourisme & Littoral au 31 décembre 2025	.41
Texte des projets de résolutions	.51

La SCPI Tourisme & Littoral

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	24 janvier 2020
Date d'ouverture du capital au public	24 juillet 2020
Numéro d'immatriculation	880 966 759 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°19-17 du 20 août 2019
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	37 500 000 €

La SCPI Tourisme & Littoral 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.

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433, 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-13000011 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	CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représentée par Mme. Laetitia THEROINE
Membres	CAISSE D'EPARGNE NORMANDIE, représentée par M. Christophe QUESNE ETOILE DU NORD FONCIERE (ex Foncière Ceptentrion), représentée par M. Anthony BAILLEUL CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE, représentée par M. Nicolas OZANEUX E. EMMO AQUITAINE, représentée par Mme. Laetitia THEROINE Mme Myriam MAESTRONI

Les membres du Conseil de Surveillance ont été nommés lors de l'Assemblée Générale ordinaire en date du 28 juin 2023, pour une durée de trois ans, leurs mandats prendront donc fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS MAZARS — 45, rue Kléber, 92300 Levallois-Perret

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA — 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES — Tour ALICANTE 17 cours Valmy CS 50318, 92972 Paris La Défense cedex

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	822,64 €
Valeur de reconstitution	983,02 €
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	0 parts
Capital social	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect)	
Nombre d'immeubles	1
Nombres de participations contrôlées ⁽²⁾	0
Surface totale (en m²)	2 715 m²
Nombre de chambres	78
Surface vacante (en m²)	0 m²
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	100 %
Taux d'occupation physique ⁽⁴⁾	100 %
Loyers encaissés de l'année	225 516 €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution 2025	15,00 €/part
1 ^{er} trimestre	0,00 €
2 ^{ème} trimestre	0,00 €
3 ^{ème} trimestre	0,00 €
4 ^{ème} trimestre	15,00 €
Taux de distribution⁽⁵⁾ 2025	1,50 %
Variation du prix de part 2025	-
Performance Globale Annuelle⁽¹⁾	1,50 %
TRI ⁽⁶⁾ 5 ans	-1,34 %
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	252 066 €
dont loyers	225 516 €
dont revenus des filiales	0 €
RÉSULTAT	115 055 €
NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	7 624 parts
RÉSULTAT PAR PARTS⁽⁷⁾	15,09 €

(1) La variation du prix moyen de la part est égale à la division (i) de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par (ii) le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(2) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03

(3) Le TOF 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.

(4) Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(5) Le taux de distribution est égal à la 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 1^{er} janvier de l'année n.

(6) Le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée.

(7) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI a atteint 4,6 milliards d'euros en 2025, un volume en hausse de 29 % en comparaison de 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 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 ⁽¹⁾	16	45	21	23	20	-13,0 %
SCPI Diversifiées	1 518	2 919	3 853	2 849	3 355	17,8 %
SCPI Résidentiel	302	270	340	99	58	-41,4 %
SCPI Alternatifs	2	0	0	0	0	N/A
ENSEMBLE DES SCPI	7 418	10 196	5 666	3 560	4 574	28,5 %

TAUX DE ROTATION ET PARTS EN ATTENTE⁽²⁾

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 Md€, 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⁽³⁾

Au 31 décembre 2025, 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 capitalisa-

tion est toujours composée pour plus de la moitié de SCPI de bureaux malgré la part croissante des SCPI diversifiées.

CAPITALISATION	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 %*
SCPI Commerces	5 916	6 398	6 306	6 110	6 141	0,5 %
SCPI Spécialisées	7 666	10 072	11 710	10 999	11 022	-2,4 %
SCPI Diversifiées	10 152	13 262	16 214	20 012	18 569	-7,2%*
SCPI Résidentiel	4 375	4 612	4 504	4 372	3 938	-9,9 %
SCPI Alternatifs	4	4	5	5	5	0,0 %
ENSEMBLE DES SCPI	78 507	89 610	90 080	88 588	89 395	0,6 %

*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 1^{er} 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⁽⁴⁾

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) entraînant 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 (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 performance globale annuelle (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				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SCPI Bureaux	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,50 %	4,40 %	4,62 %
SCPI Commerces	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,10 %	4,90 %	4,91 %
SCPI Spécialisées	4,41 %	4,45 %	4,12 %	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	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %	5,80 %	5,99 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	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 %
ENSEMBLE DES SCPI	1,46 %

(1) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 9 février 2026 – Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2025.

(2) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 9 février 2026 – Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2025.

(3) Source : ASPIM – Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2025.

(4) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 9 février 2026 – Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2025.

Le marché du tourisme littoral⁽¹⁾

L'espace littoral est la première destination touristique française durant la saison estivale et un pilier structurant de l'attractivité nationale. Accessible et intergénérationnel, il s'impose comme la destination privilégiée des Français et dispose d'une forte capacité d'attraction auprès des clientèles internationales. Porté par des attentes croissantes en matière de nature, de bien-être et d'expériences diversifiées, il propose une offre touristique complète, capable de répondre à une large palette d'usages, de l'activité intensive à la recherche de déconnexion.

Le littoral français totalise 5 500 km de côtes littorales métropolitaines, dont 1 948 km de plages sur 4 façades maritimes (Nord - Manche, Ouest, Atlantique et Méditerranée).

Regroupant 2 % des communes françaises, il concentre 40 % de l'offre touristique du territoire.

En 2019, le littoral français générait un quart des nuitées touristiques de France métropolitaines, soit 360 millions de nuitées réparties entre 63 % de visiteurs français et 37 % de touristes internationaux. Aussi, plus d'un quart de la dépense touristique du pays y était réalisée (27 à 40 milliards d'euros), permettant l'existence de 169 000 à 274 000 emplois.

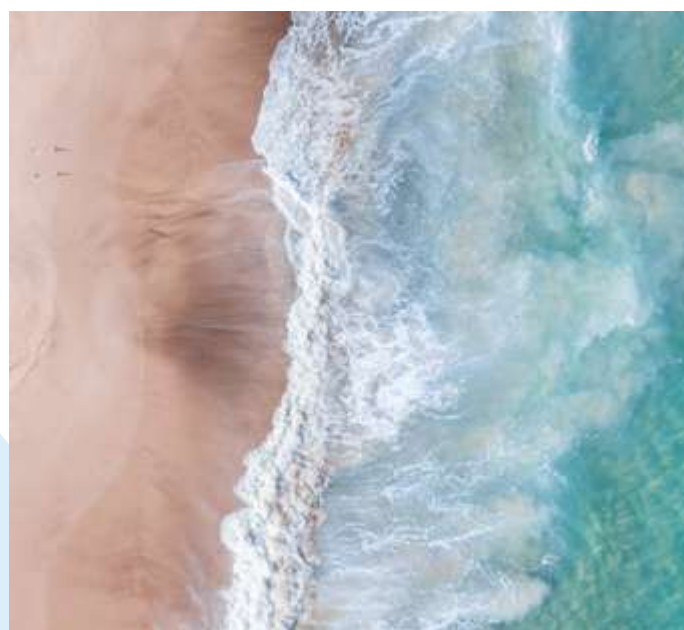
DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE SUR LES LITTORAUX⁽²⁾

Dans la foulée de la crise sanitaire liée au Covid-19, la fréquentation touristique du littoral français avait observé de forts rebonds sur les deux saisons estivales (période courant de mai à août) de 2022 et 2023, avant de diminuer légèrement en 2024. En 2025, le volume de nuitées enregistrées sur cet espace a augmenté de +2,7 % pour atterrir près de 104,6 millions de nuitées. Notons que la part de la clientèle étrangère a augmenté de +1,5 pt pour atteindre 33,7 % du volume total.

Sur l'année complète, la majorité des établissements du littoral français a enregistré des performances commerciales en hausse par rapport à 2024. Sur l'ensemble des espaces littoraux étudiés, les hôtels haut de gamme/luxe et moyenne gamme présentent les croissances les plus fortes avec des évolutions annuelles moyennes respectives de RevPAR de +7 % et +6 %. Les segments d'offre plus économiques présentent quant à eux des variations de RevPAR s'échelonnant de +3 % à +4 %.

Les hôtels des littoraux de la Manche et de l'Atlantique – cibles principales de la SCPI Tourisme & Littoral – ont augmenté leur prix moyen et enregistré des taux d'occupation stables ou en hausse selon les segments (+3 pts pour le milieu de gamme par exemple), résultant à des évolutions annuelles de RevPAR de +2 % (segment haut de gamme) à +6 % (segment milieu de gamme). Ces bonnes performances s'expliquent notamment par des saisons printemps et été ayant bénéficié d'une météo avantageuse, contrairement à 2024, marquée par la pluie

sur le début de la saison ainsi que par un calendrier électoral défavorable au tourisme. Notons également que les performances observées en 2022 et 2023 faisaient figure de records par rapport à celles enregistrées avant la crise sanitaire, et que les résultats de 2024 avaient été tirés vers le haut par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Ainsi, à titre d'exemple, les établissements touristiques de Bretagne ont accueilli 22,4 millions de nuitées entre avril et septembre 2025 (+1,2 million vs. 2024), correspondant à une croissance de +7,7 % par rapport à 2019.



(1) Source : Atout France.

(2) Sources : MKG, Atout France, In extenso décembre 2025, INSEE Focus n°363.

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025

L'activité de l'hôtellerie française enregistre une nouvelle année consécutive de croissance en 2025. Le RevPAR en France tous segments confondus, s'établit ainsi à 84,0 € HT soit une augmentation de +1,4 % comparé à 2024. Cette progression s'explique par la croissance du taux d'occupation (TO), en hausse de +0,8 pt (à 66,2 %), et par un prix moyen (PM) quasi stable à 126,9 € HT (+0,2 % vs. 2024), en dépit d'un effet de base défavorable lié à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP). En 2025, les nuitées hôtelières domestiques ont légèrement diminué par rapport à 2024 (-0,4 %), une baisse largement compensée par la croissance de la fréquentation internationale sur la même période (+8,4 %). Ces flux de clientèle étrangère ont davantage profité aux segments moyens et haut de gamme, qui enregistrent sur l'année 2025 des RevPAR stables ou en hausse (respectivement +1,1 % et +5,4 %) par rapport à 2024. A l'inverse, les segments super économiques et économiques réalisent des performances en baisse de -2,2 % et -1,9 % sur la même période.

Ces performances hôtelières en hausse sur les segments supérieurs d'offre tendent à confirmer la stratégie de montée en gamme du Belambra Grand Hôtel de la Mer, dont l'espace bien-être a été livré le 3 juillet 2025.

Le résultat net généré par la SCPI Tourisme & Littoral au cours de l'année a permis de distribuer un acompte sur dividende net de 15,00 €/part soit un taux de distribution de 1,50 %. Avec un prix de part stable au cours de l'année, la performance globale annuelle s'établit également à 1,50 %.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

Lors du Conseil de Surveillance ayant eu lieu le 11 novembre 2025, les membres du Conseil ont approuvé le projet de transformation de la SCPI en SCI à fin 2026. La Société de Gestion a ainsi entrepris les premières démarches afin d'initier cette transformation.



ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES CONDITIONS DE RETRAIT

Aucune part n’a été souscrite ou retiré au cours de l’exercice 2025. La capitalisation de la SCPI reste donc stable et s’élève à 7 624 000 euros au 31 décembre 2025.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Souscriptions (cumul fin d’année)	1 024 000 €	7 624 000 €	7 624 000 €	7 624 000 €	7 624 000 €	7 624 000 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d’année)	1 024	6 600	7 624	7 624	7 624	7 624
Montant nominal (cumul fin d’année)	768 000 €	5 718 000 €	5 718 000 €	5 718 000 €	5 718 000 €	5 718 000 €
Prime d’émission (cumul fin d’année)	256 000 €	1 906 000 €	1 906 000 €	1 906 000 €	1 906 000 €	1 906 000 €
Nombre de retraits sur l’année	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 37 500 000 €, divisé en 50 000 parts d’une valeur nominale unitaire de 750 €.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI Tourisme & Littoral s’élève à hauteur de 5 718 000 euros.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l’exercice :

Aucune acquisition n’a été réalisée au cours de l’exercice 2025.

Arbitrages de l’exercice :

Aucune cession n’est intervenue au cours de l’exercice 2025.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

Conformément aux dispositions du bail, la SCPI a facturé 225 516 € HT HC au cours de l’exercice 2025. Le preneur s’est acquitté de 100 % du loyer. Notons aussi que le loyer a été augmenté de 137 K€ HT HC par an à compter du 3 juillet 2025, en contrepartie de la prise en charge par le bailleur de l’investissement lié à la création de l’espace bien-être. Une franchise de 9 mois portant sur cette augmentation de loyer uniquement, a été accordée.

Vacance du patrimoine et taux d’occupation physique :

Le taux d’occupation physique de la SCPI Tourisme & Littoral est de 100 %.

Activité opérationnelle et taux d’occupation au 31 décembre 2025 :

A fin décembre 2025, le Belambra Grand Hôtel de la Mer, actif clé du groupe Pierres & Vacances, est parvenu à dynamiser son chiffre d’affaires de +16 % sur un an en atteignant 1,9 M€ (vs. 1,6 M€ en 2024). Ce résultat a été porté par un revenu moyen par chambre vendue en croissance atteignant 161 € HT (vs. 136 € il y a un an, soit +19 %), et par une hausse du taux d’occupation de +7 points à 79 %. Ces bons résultats ont notamment été permis par l’ouverture de l’espace bien-être en juillet 2025, participant au repositionnement de l’établissement.

Etat locatif :

Le bail signé avec Belambra le 22 mars 2022 a pris effet le 9 juin 2022, date de l’acquisition des murs du Belambra Grand Hôtel de la Mer. La durée du bail est de 12 ans, soit une durée résiduelle du bail restant (WALB) de 8,4 ans au 31 décembre 2025.

Contentieux :

Aucun contentieux n’est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine :

Espace bien-être : La création d’un espace bien-être intégrant un couloir de nage a été finalisé et l’équipement ouvert au public le 3 juillet 2025. En contrepartie de la prise en charge par le bailleur d’un montant de travaux de 2,280 M€, le loyer a été augmenté de 137 K€ par an (6 % du coût total des travaux), portant le loyer annuel à 364 K€ HT HC à compter du 3 juillet 2025. Notons enfin qu’une franchise de 9 mois portant sur la seule augmentation de loyer (projetée à 137 K€ HT HC par an) a été accordée au preneur.

Autres travaux : Un budget de 63 K€ dédié au remplacement du monte-charge de l’hôtel aura été décaissé entre 2025 et 2026.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine est composé d'un hôtel (Belambra Grand Hôtel de la Mer) situé à Crozon (29), en France.

EXPERTISES

La société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, expert externe en évaluation, a été nommée lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2025, pour une durée de cinq ans, avec la mission d'expertiser les immeubles composant le patrimoine de la SCPI Tourisme & Littoral.

La dernière expertise date du 31 décembre 2025. La société Cushman & Wakefield a valorisé l'actif Belambra Grand hôtel de la mer à 5,95 M€ hors droits.

ENDETTEMENT

La SCPI Tourisme & Littoral 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 hors droits et hors frais pour financer une partie de ses investissements, et ce, à la suite de la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 2 janvier 2020, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

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.

Au cours de l'année 2025, la SCPI Tourisme & Littoral n'a pas contracté de nouvel emprunt. Le capital restant dû s'élève ainsi à 1 600 000 euros et correspond au financement mis en place en 2022 pour l'acquisition de l'hôtel Belambra Grand Hôtel de la Mer, à Crozon.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement, calculé sur la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droit et hors frais de la SCPI est de 40 %. Le LTV (Loan to Value), calculé sur la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI est de 26,89 %.

VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL 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.

VALEURS COMPTABLE	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 725 176 €	5 767 373 €	6 327 032 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 910 502 €	936 290 €	309 341 €
Valeur comptable	6 635 678 €	6 703 663 €	6 636 374 €
Valeur comptable par part	870,37 €	879,28 €	870,46 €

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	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 500 000 €	5 500 000 €	5 950 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 910 502 €	948 790 €	321 841 €
Valeur de réalisation	6 410 502 €	6 448 790 €	6 271 841 €
Valeur de réalisation par part	840,83 €	845,85 €	822,64 €

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.

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).

VALEUR DE RECONSITUTION	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2025
Valeur de réalisation	6 410 502 €	6 448 790 €	6 271 841 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	343 461 €	439 961 €	473 261 €
Commission de souscription	750 440 €	765 417 €	749 456 €
Valeur de reconstitution	7 504 404 €	7 654 168 €	7 494 558 €
Valeur de reconstitution par part	984,31 €	1 003,96 €	983,02 €

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de la SCPI Tourisme & Littoral a diminué en lien avec la baisse de la valeur de réalisation. Celle-ci s'explique par le décaissement des travaux de création de l'espace Bien-être & Spa sur l'actif Belambra Grand Hôtel de la Mer.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 983,02 €, en diminution de -0,13 % par rapport au 31 décembre 2024.

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2025	Montant	€/part	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	6 271 841 €	822,64 €	83,69 %
Droits sur le patrimoine	440 300 €	57,75 €	5,87 %
Frais d'acquisition	32 961 €	4,32 €	0,44 %
Commission de souscription	749 456 €	98,30 €	10,00 %
Valeur de reconstitution	7 494 558 €	983,02 €	100,00 %

Les frais d'acquisition (hors droits) représentent 0,44 % de la valeur vénale de l'actif au 31.12.2025.

Prix de souscription :

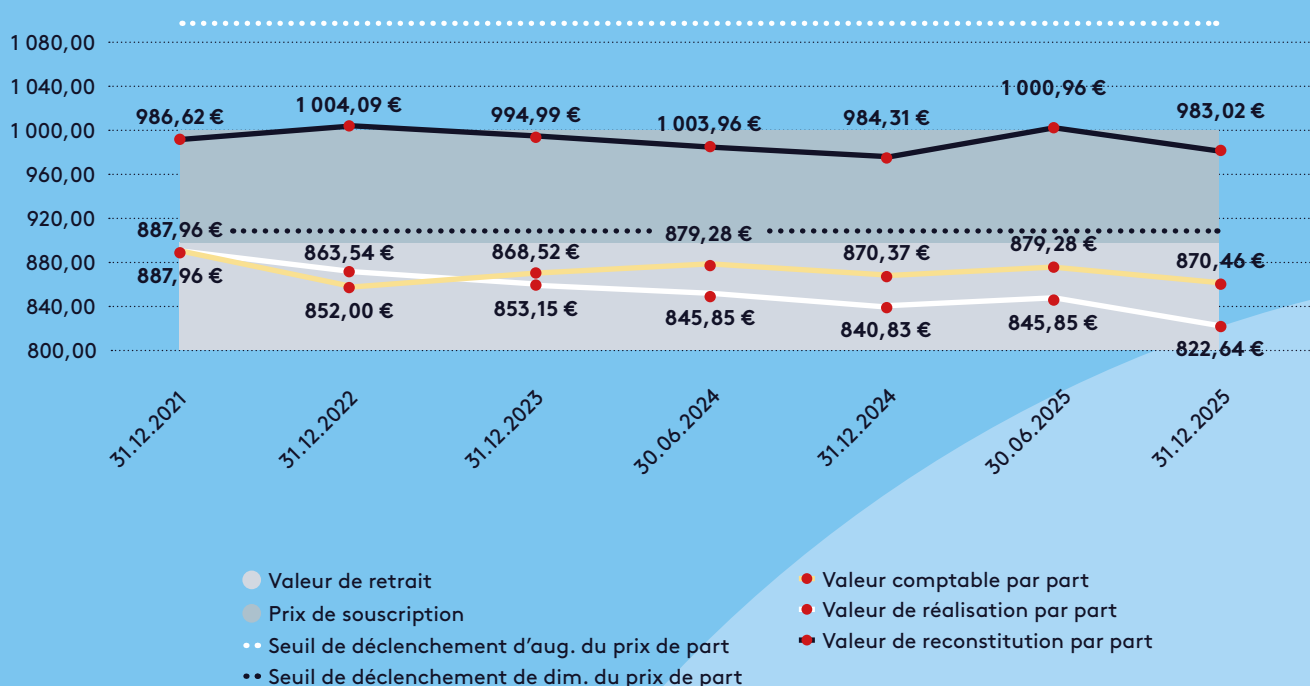
Le prix de souscription d'une part est resté stable en 2025 et est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 750 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 250 € à la date du présent rapport, tenant 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 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.



Evolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

15 €/part ont été distribué par la SCPI Tourisme & Littoral au titre de 2025 soit un taux de distribution de 1,50 %. Pour rappel, il s'agit de la deuxième distribution de la SCPI suite à l'apurement du report à nouveau lors de l'Assemblée Générale 2024.

Le prix de part étant resté stable au cours de l'année 2025, la Performance Globale Annuelle s'élève également à 1,50 %.

Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices:

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2021		2022			2023			2024			2025	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	Montant	En €	En % du total des revenus	Montant	En €	En % du total des revenus	Montant	En €	En % du total des revenus
REVENUS													
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	16,63 €	100 %	-	31,83 €	83 %	246 224	32,30 €	78 %	253 257	33,22 €	87 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	49 075	6,44 €	17 %	67 718	8,88 €	22 %	36 509	4,79 €	13 %
TOTAL DES REVENUS	-	-	16,63 €	100 %	291 750	38,27 €	100 %	313 942	41,18 €	100 %	289 766	38,01 €	100 %
CHARGES													
Commission de gestion	-	-	1,52 €	9,16 %	26 207	3,44 €	8,98 %	28 743	3,77 €	9,16 %	26 203	3,44 €	9,04 %
Autres frais de gestion	2,88 €	-	11,83 €	71,12 %	117 562	15,42 €	40,30 %	130 473	17,11 €	41,56 %	148 508	19,48 €	51,25 %
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,88 €	-	13,35 €	80,28 %	143 769	18,86 €	49,28 %	159 215	20,88 €	50,71 %	174 711	22,92 €	60,29 %
Charges financières	2,66 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	12 500	1,64 €	4,28 %	-	-	-	-	-	-
Sous-total CHARGES INTERNES	2,66 €	-	-	-	12 500	1,64 €	4,28 %	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	5,54 €	-	13,35 €	80,28 %	156 269	20,50 €	53,56 %	159 215	20,88 €	50,71 %	174 711	22,92 €	60,29 %
RESULTAT COURANT	-5,54 €	-	3,28 €	19,72 %	135 481	17,77 €	46,44 %	154 727	20,29 €	49,29 %	115 055	15,09 €	39,71 %
Produits exceptionnels	-	-	-	-	2 324	0,30 €	0,80 %	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	-5,54 €	-	3,28 €	19,72 %	137 805	18,08 €	47,23 %	154 727	20,29 €	49,29 %	115 055	15,09 €	39,71 %
Variation du report à nouveau -	-5,54 €	-	3,28 €	19,72 %	-2 246,77 €	18,08 €	47,23 %	-695,10 €	0,09 €	0,22 %	-	-	-
Dotation (-)													
Reprise (+)													
Plus-values immobilières distribuées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant PLPS*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après PLPS*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux

Le résultat de la SCPI Tourisme & Littoral est principalement composé des loyers perçus sur l'actif du Belambra Grand Hôtel de la Mer ainsi que des produits de la rémunération de trésorerie mise en place en 2023.

Le résultat par part (nombre de part moyen en jouissance sur l'exercice) s'élève à 15,09 € au 31 décembre 2025 com-

paré à 20,29 €/part en 2024. Le résultat net est en diminution comparé à l'exercice précédent en lien principalement avec la diminution des produits financiers suite au décaissement des travaux liés à l'espace spa et bien être de l'actif du Grand Hôtel de la Mer au Morgat. Des charges ponctuelles ont également été comptabilisées au cours de l'année (dont assurances sur travaux et étude du projet de transformation).

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Sommes non investies à l'ouverture	0	921 600	6 861 600	2 550 463	2 420 900	1 824 754	
Fonds collectés	1 024 000	6 600 000	-	-	-	-	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 96,57 %
Commission de souscription	-102 400	-660 000	-	-	-	-	
Cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	
Acquisitions d'immeubles	-	-	-4 012 000	-117 730	-607 947	-1 589 356	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-	-	-299 137	-11 833	11 800	-	
Financement des filiales	-	-	-	-	-	-	
Sommes non investies à la clôture	921 600	6 861 600	2 550 463	2 420 900	1 824 754	235 398	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 96,57 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2022			2023			2024			2025		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	11 613	-	11 613	26 207	-	26 207	28 743	-	28 743	26 203	-	26 203
Commission d'acquisition ou de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la société de gestion	11 613	-	11 613	26 207	-	26 207	28 743	-	28 743	26 203	-	26 203
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires des commissaires aux comptes	5 872	-	5 872	6 187	-	6 187	6 618	-	6 618	8 389	-	8 389
Honoraires EC	20 575	-	20 575	19 000	-	19 000	20 500	-	20 500	21 672	-	21 672
Honoraires dépositaire	6 813	-	6 813	7 101	-	7 101	9 300	-	9 300	6 012	-	6 012
Honoraires juridique	8 044	-	8 044	14 542	-	14 542	5 981	-	5 981	17 608	-	17 608
Autres honoraires	10 508	-	10 508	970	-	970	12 395	-	12 395	13 412	-	13 412
Autres frais	4 220	-	4 220	-1 849	-	-1 849	3 990	-	3 990	10 338	-	10 338
Dotations aux provisions d'exploitation	1 895	-	1 895	3 361	-	3 361	3 361	-	3 361	3 361	-	3 361
Frais généraux	57 928	-	57 928	49 313	-	49 313	62 145	-	62 145	80 791	-	80 791
TOTAL DES FRAIS	69 542	-	69 542	75 520	-	75 520	90 887	-	90 887	106 993	-	106 993

Les rémunérations versées par la SCPI Tourisme & Littoral à la Société de Gestion Aream sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 2 janvier 2020 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 échéant, 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 ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance 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 ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

TRANSPARISATION DES COMPTES DE LA SCPI

Actifs immobiliers détenus :

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre
Type d'actif	Hôtels	-	-
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	2 715 m ²	-	2 715 m ²
Prix d'acquisition HD	4 000 000 €	-	4 000 000 €
Valeurs estimées du patrimoine	5 950 000 €	-	5 950 000 €

La SCPI détient un actif hôtelier situé à Crozon, détenu en direct.

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	1 600 000 €	-	1 600 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

L'ensemble de la dette mise en place par la SCPI est détenu par la SCPI en direct dans sa totalité soit 1 600 000 euros.

Résultats en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers	225 515,95 €	- €	225 515,95 €
Charges non récupérables	- €	- €	- €
Travaux non récupérables et gros entretien	- €	- €	- €
Impact des douteux	- €	- €	- €
Autres charges immobilières	-41 167,42 €	- €	-41 167,42 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	-26 202,53 €	- €	-26 202,53 €
Autres charges d'exploitation	-76 238,97 €	- €	-76 238,97 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-3 361,29 €	- €	-3 361,29 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Intérêts des emprunts	- €	- €	- €
Autres charges financières	- €	- €	- €
Produits financiers	36 509,36 €	- €	36 509,36 €
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :			
Produits de cessions d'éléments d'actifs	- €	- €	- €

Le patrimoine de la SCPI est totalement détenu en direct. Les résultats de la SCPI sont donc le produit de la détention directe d'actif immobilier.

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

	2025	€/Part
Revenus bruts	251 833 €	33,03 €
Frais et charges	-68 966 €	-9,05 €
Intérêts des emprunts	-38 080 €	-4,99 €
Revenu net	144 787 €	18,99 €
REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE	18,99 €	-

Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la Société.

BIC	115 055 €
BIC/part	15,09 €

Au titre de l'exercice 2025, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 115 055,10 € soit 15,09 €/part. Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2025 et d'impôt sur la fortune immobilière 2026 été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

VALEUR IFI

VALEUR IFI	01.01.2026
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900 €
Valeur nette de la part - Résident	634,36 €
Valeur nette de la part - Non Résident	634,36 €

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 Tourisme & Littoral à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Informations sur les délais de paiement	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour	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	1	3	1	1	2	7	1	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées	0	8 209 €	416 €	6 234 €	495 €	15 355 €	56 872 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	7,67 %	0,39 %	5,83 %	0,46 %	14,35 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							22,56 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

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

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 »), Aream 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'Aream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Aream a mis en place un comité des rémunérations.

Aream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.



Rémunération du personnel de la Société de Gestion:

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe	Rémunération variable	TOTAL
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 à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, dans la limite de 20 % du patrimoine sur le secteur de l'hôtellerie de plein air, et plus généralement d'hébergement touristique et de loisirs localisés prioritairement sur les façades Manche, Bretagne, Atlantique du littoral français et le littoral belge. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur touristique de l'espace littoral français.

● 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.

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



SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

La gestion des risques de Aream 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.

Aream 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 liée au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

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

La gestion de la SCPI est assurée par la société AREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société AREAM 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.

Aream 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.

Aream a mis en place une fonction de conformité exercée de manière indépendante des fonctions opérationnelles. Celle-ci est assurée 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'Aream ainsi que dans celui de l'ASPIM, l'association professionnelle à laquelle Aream 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.

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

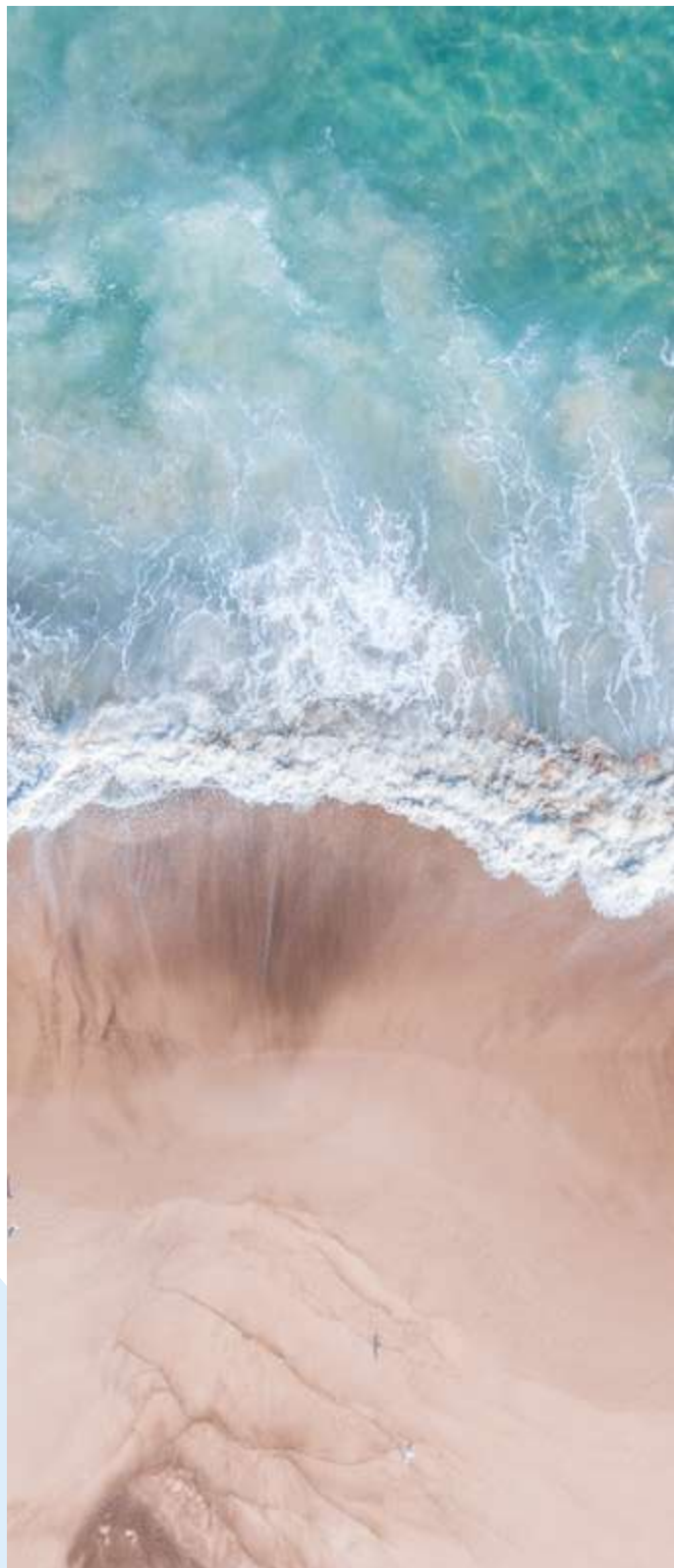
Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, Aream étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI TOURISME & LITTORAL.

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 Aream et/ou une entité détenue ou non par Aream.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles Aream pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles Aream pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, Aream 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, Aream recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de Aream. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Aream 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 Aream, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.arem.com

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de Aream 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, Aream reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

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.

AUTRES INFORMATIONS

Nous vous informons que la SCPI est classée en article 6 au sens du Règlement SFDR 2019/2088 (UE) et qu'en conséquence les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

POLITIQUE ESG DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AREAM

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



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 TOURISME & LITTORAL

L'année 2025 marque une étape significative avec la collecte de données réelles couvrant l'intégralité du patrimoine. Cette couverture exhaustive permet désormais un suivi plus fin des consommations énergétiques et renforce la capacité

à détecter rapidement les anomalies, contribuant ainsi à une meilleure maîtrise des performances énergétiques de l'actif composant le fonds.

STRATÉGIE ESG DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL

La SCPI Tourisme & Littoral est engagée dans une démarche ESG qui se traduit par :

- Désignation du fond comme article 6 suivant le règlement SFDR.
- Evaluation ESG selon la grille interne d'Atream.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé et le confort des occupants, la résilience au changement climatique et la considération de l'ensemble des parties prenantes.

Stratégie ESG :

Atream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. Dans le cas où l'actif serait affecté à un fonds labellisé ou susceptible de labellisation, Atream veille à respecter les exigences du label ISR. L'analyse ESG est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

Atream a défini des grilles d'analyse ESG par typologie d'actifs. Celles-ci sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G.

La SCPI Tourisme & Littoral est engagée dans une démarche ESG qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des actifs immobiliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche. Elle a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux et de gouvernance.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

● Objectif environnemental

Contribution à la réduction de l'empreinte environnementale de ses actifs tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local.

● Objectif social

Le fonds accorde une grande importance au confort de l'ensemble des usagers des actifs.

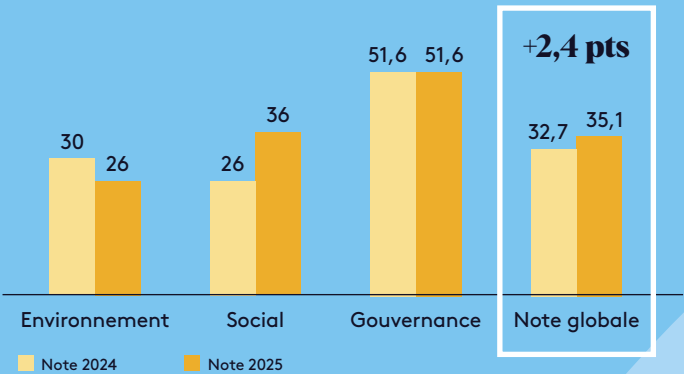
La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

PILIER	THÉMATIQUES	PONDÉRATION
ENVIRONNEMENT	Energie Carbone Eau Déchets Economie circulaire Biodiversité Bonnes pratiques	40 %
SOCIAL	Services rendus aux occupants Diversité Transparence Santé et confort des occupants Mobilité	40 %
GOVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Résilience biodiversité Résilience climatique Sensibilisation des occupants Certifications et labels	20 %

PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL

La société représente une notation ESG 2024 de 35,1/100 répartie de la manière suivante : 26/100 sur le pilier Environnement, 36/100 sur le pilier social et 52/100 sur le pilier Gouvernance.

En 2024, la note ESG était de 32,7.



La notation ESG de l'actif immobilier détenu par la SCPI Tourisme & Littoral 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 l'actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2023, toujours dans une logique d'amélioration continue.



SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2025	DONNÉES 2024	COMPARABLES
01.	Consommation énergétique surfacique annuelle (kWhEF/m².an)	63 kWhEF/m²/an 100 % données réelles Actif saisonnier	66 kWhEF/m²/an 100 % données réelles Actif saisonnier	Moyenne Deepki 2025 Hôtels : 207 kWhEF/m²/an
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (kgCO²eq/m²)	3,2 kgCO²eq/m² 100 % données réelles Actif saisonnier	5,4 kgCO²eq/m² 100 % données réelles Actif saisonnier	Moyenne Deepki 2025 Hôtels : 18,8 kgCO²eq/m²/an
03.	Solutions de transport à moins de 500 m	1 Navette estivale	2 Navette estivale & stations vélo libre service	Moyenne à l'échelle de 5 actifs hôteliers sous gestion : 1,1
04.	Services disponibles dans un rayon de 500 m	3 Restaurant Bar Boulangerie	2 Restaurant Bar	Tendance observée en interne : Oui – accès à des services de proximité
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	5+ services Bar - Restaurant - Piscine - Court de tennis - Espace bien être	5+ services Bar - Restaurant - Piscine - Court de tennis - Espace bien être	Moyenne à l'échelle de 35 actifs hôteliers sous gestion : 6,97
06.	Existence d'une politique RSE	Non	Non	Tendance observée en interne : Non
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale	Non	Non	70 % des actifs hôteliers sous gestion ont une certification (Périmètre : 47 actifs sous gestion)
08.	Résilience aux changements climatiques	Oui Pas de risques majeurs identifiés	Oui Pas de risques majeurs identifiés	95 % des actifs hôteliers sous gestion ont réalisé une analyse cartographique des risques (Périmètre : 47 actifs 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.

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 solutions de transports à proximité - 500 m (3) :

- Du fait de sa proximité avec le littoral, l'actif présente une offre de mobilités douces naturellement plus limitée dans un rayon de 550 mètres. Par ailleurs, la commune dans laquelle il est situé a mis fin à son service de vélos en libre-service au cours de l'année, ce qui marque une régression de l'offre de déplacements alternatifs à la voiture disponible pour les occupants et visiteurs du site par rapport à 2024.

Focus services à proximité – 800 m (4) :

- L'actif offre un accès à des services de proximité tels qu'un restaurant, un bar et une boulangerie.

Services disponibles au sein du bâtiments (5) :

- L'immeuble offre de nombreux services pour ses clients : bar, restaurant, piscine, court de tennis et un espace bien-être.

Existence d'une politique RSE (6) :

- Belambra ne dispose pas à ce jour d'une certification ou d'un label RSE. Le groupe a néanmoins engagé une démarche RSE interne structurée.

Existence d'un label ou d'une certification environnementale (7) :

- L'actif ne dispose pas d'un label ou d'une certification environnementale du type HQE, BREEAM ou Clef Verte.

Résilience aux changements climatiques (8) :

- L'actif a bénéficié d'une analyse cartographique via l'outil Bat-Adapt développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui permet d'analyser les risques spécifiques à la localisation de l'actif. Aucun risque majeur n'a été identifié à horizon 2050.

Précisions méthodologiques sur les valeurs de benchmark :

- Concernant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées, Aream a choisi d'utiliser l'un des benchmarks reconnus du marché, à savoir l'Index Deepki.
- Pour les autres indicateurs, Aream 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.

Focus actif de la SCPI Tourisme & Littoral

BELAMBRA HÔTEL « LE GRAND HÔTEL DE LA MER »	
Rang note ESG 2025 :	35,13/100 (+4,75 pts vs. 2025)
Localisation :	Morgat, France
Bonnes pratiques	
- Suivi des consommations énergétiques et d'eau sur Deepki 100% de données réelles - Audit énergétique réalisé - Nombreux services pour les clients - Présence d'une annexe environnementale dans le bail	



CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'assemblée générale.

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 au cours de l'exercice écoulé à l'assemblée générale ordinaire des associés.

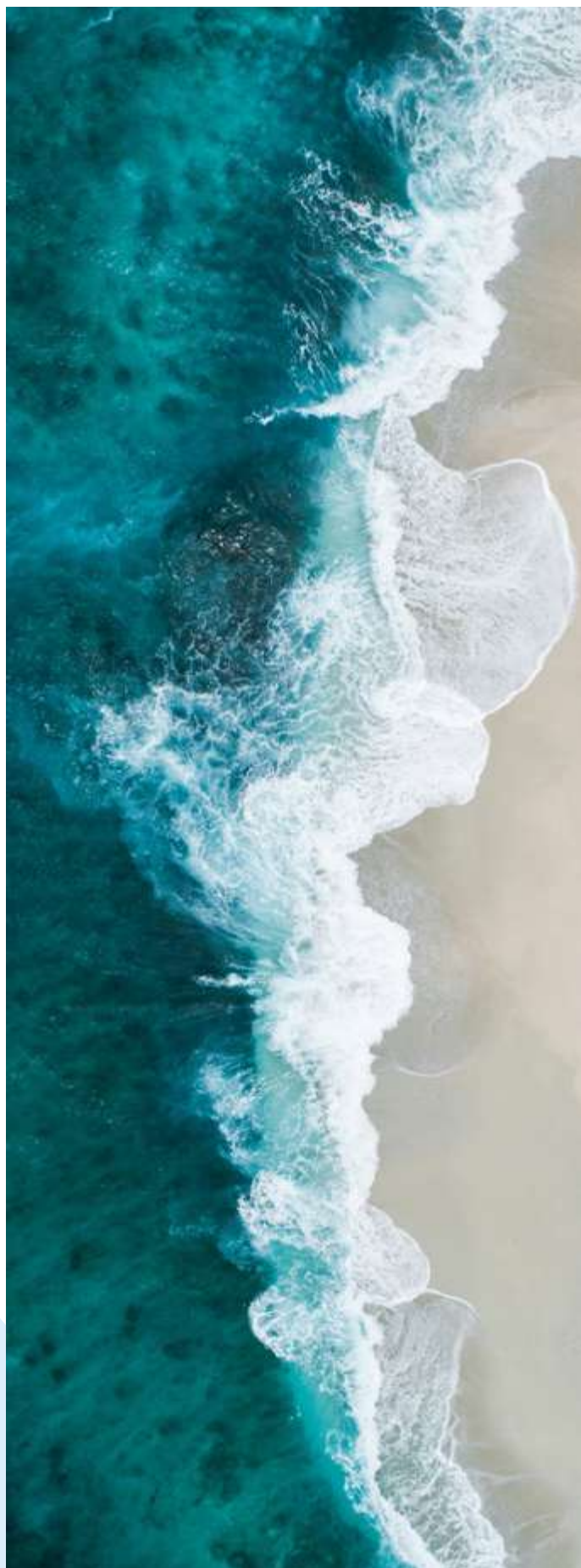
Conformément aux statuts en vigueur à la date de ce jour, le Conseil de Surveillance comprend sept membres au moins et de douze au plus, choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance 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'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Nous vous proposerons dans le texte des résolutions qui vous sera soumis de ramener le nombre de membres minimum du Conseil de Surveillance de 7 membres à 3 membres tenant ainsi compte de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier et de modifier en conséquence les statuts afin de procéder au renouvellement de 5 membres du Conseil de surveillance.



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 Tourisme & Littoral.

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 ainsi que du projet de transformation de la SCPI Tourisme & Littoral.

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

Conseil de Surveillance

Nous vous informons de l'arrivée à terme des 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Tourisme & Littoral et de la proposition de renouvellement des 5 membres au Conseil de Surveillance au regard de l'appel à candidature réalisé. Le nombre de candidats désignés étant inférieur au minimum statutaire, les associés sont appelés, aux termes des résolutions présentées lors de la prochaine Assemblée Générale, à se prononcer sur la modification de l'article XX §1 des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL, permettant en outre de mettre à jour les statuts au regard de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 ayant notamment modifié l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier ;

Nous vous précisons à ce titre que, compte tenu et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés de la transformation de la SCPI Tourisme & Littoral, laquelle doit prendre effet au 31 décembre 2026, une nouvelle gouvernance sera désignée à compter de cette date, telle que décrite dans les résolutions qui seront soumises à l'assemblée générale.

Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2025, aucune part n'a été souscrite.

Patrimoine et gestion locative

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Tourisme & Littoral 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 5 950 000 € hors droits.

Les travaux de création du SPA et de l'espace bien être réalisés au Grand Hôtel de la Mer Belambra dans le cadre de la stratégie de montée en gamme de l'actif ont été livrés en juillet 2025.

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 115 055 €, dont les principaux produits sont issus des loyers du Grand Hôtel de la Mer Belambra ainsi que des produits financiers issus des placements de trésorerie sur un compte bancaire rémunéré. Votre SCPI a procédé à des distributions à hauteur de 114 360 €.

Perspectives 2026

Il a été présenté lors du dernier conseil de surveillance de la SCPI Tourisme et Littoral, le projet de transformation de la SCPI en SCI dont le principe avait été validé par l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance. La transformation de la SCPI en SCI devra être validée lors de la prochaine assemblée générale et, si elle est approuvée, devrait intervenir en fin d'année 2026.

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 d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais.

L'acquisition du Morgat a été financée en partie par la dette à hauteur de 40%, respectant ainsi la stratégie prévue par le fonds.

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 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Tourisme & Littoral et de la proposition de renouvellement des 5 membres au Conseil de Surveillance au regard de l'appel à candidature réalisé.
- Le nombre de candidats désignés étant inférieur au minimum statutaire, les associés sont appelés, aux termes des résolutions présentées, à se prononcer sur la modification de l'article XX §1 des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL, permettant en outre de mettre à jour les statuts au regard de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 ayant notamment modifié l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier ; Du projet de transformation de la SCPI Tourisme & Littoral en SCI et de la mise à jour des statuts proposée. .

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas 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,

La CEAPC, représentée par Mme. Laetitia THEROINE

DocuSigned by:
LAETITIA THEROINE
477D20E0B64444C...



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

SCPI TOURISME & LITTORAL

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

SCPI TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : Paris 880 966 759

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 SCPI TOURISME & LITTORAL,

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 SCPI TOURISME & LITTORAL 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 1^{er} 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 de méthodes comptables » de la partie « Règles 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénables 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.

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.

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.

Responsabilité 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 10 juin 2025

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
 31DBACFD9D2D4AC...
 Anton Lissorgues

Associé



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

SCPI TOURISME & LITTORAL

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

SCPI TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : Paris 880 966 759

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 SCPI TOURISME & LITTORAL.

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.

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

02. Commission de gestion (statutaire)

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 28 007,50 € au titre de cette commission.

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

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.

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

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

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 (statutaire)

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- Des frais de dossier pour la Société de Gestion, 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.

- Une commission de cession pour la Société de Gestion 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 Statuts, 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 2 janvier 2020 par l'Assemblée Générale constitutive.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31.12.2024		31.12.2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	4 737 676	4 500 000	6 327 032	5 950 000
Terrains et constructions locatives	4 069 174	4 500 000	6 327 032	5 950 000
Immobilisations en cours	668 502	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-12 500	-	-12 500	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-12 500	-	-12 500	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	4 725 176	4 500 000	6 314 532	5 950 000
Immobilisations financières	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Créances	203 346	203 346	193 751	193 751
Locataires et comptes rattachés	69 268	69 268	70 643	70 643
Autres créances	134 078	134 078	123 108	123 108
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	3 888 540	3 888 540	2 321 180	2 321 180
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 888 540	3 888 540	2 321 180	2 321 180
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 091 887	4 091 887	2 514 932	2 514 932
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-2 173 396	-2 173 396	-2 178 457	-2 178 457
Dettes financières	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097
Dette associée	-152 480	-152 480	-114 360	-114 360
Dettes d'exploitation	-363 450	-363 450	-455 000	-455 000
Dettes diverses	-48 369	-48 369	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-2 173 396	-2 173 396	-2 178 457	-2 178 457
Comptes de régularisation actif et passif	-7 989	-7 989	-14 634	-14 634
Charges constatées d'avance	38 051	38 051	35 268	35 268
Produits constatés d'avance	-60 951	-60 951	-61 451	-61 451
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	14 911	14 911	11 550	11 550
TOTAL V (comptes de régularisation)	-7 989	-7 989	-14 634	-14 634
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	6 635 678		6 636 373	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		6 410 502		6 271 841

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2025
Capital				
Capital souscrit	5 718 000	-	-	5 718 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	1 906 000	-	-	1 906 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 062 483	-	-	-1 062 483
Ecart 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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	71 915	2 247	-	74 162
Résultat de l'exercice précédent	154 727	-154 727	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	115 055	115 055
Acomptes sur distribution	-152 480	152 480	-114 360	-114 360
TOTAL GENERAL	6 635 678	-	695	6 636 374

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Produits immobiliers (I)	246 222	252 066
Loyers	219 708	225 516
Charges facturées	26 514	26 550
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Charges de l'activité immobilière (II)	68 328	67 718
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 514	26 550
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	41 814	41 167
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	177 894	184 349
Produits d'exploitation (I)	2	1 190
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits	2	1 190
Charges d'exploitation (II)	90 887	106 993
Commissions de la société de gestion	28 743	26 203
Charges d'exploitation de la société	55 782	67 568
Diverses charges d'exploitation	-	-
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions et de cession	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 361	3 361
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Autres charges	3 001	9 861
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	- 90 885	- 105 803
Produits financiers (I)	67 718	36 509
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	67 718	36 509
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Charges financières (II)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	67 718	36 509
Produits exceptionnels (I)	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles (II)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	154 727	115 055

FAITS SIGNIFICATIFS 2025

Les travaux de construction de l'espace bien-être et SPA de l'actif du Morgat ont été achevés et livrés le 3 juillet 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 1^{er} janvier 2025, ils 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 transférée dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} 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 1^{er} 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.

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.



Immobilisations 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 définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies 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 ...).

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

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 CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation SA, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 2 janvier 2020.

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.

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 frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles 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.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31.12.2024		31.12.2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	4 069 174	4 500 000	6 327 032	5 950 000
Hôtel	4 069 174	4 500 000	6 327 032	5 950 000
Résidence tourisme	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations en cours	668 502	-	-	-
Hôtel	668 502	-	-	-
Résidence tourisme	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Participations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	4 737 676	4 500 000	6 327 032	5 950 000

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Grand hôtel de la mer constructions locatives	17 rue d'Ys, 29160 Crozon	Régions	Autres	2 715	09.06.2022	100,00 %	4 000 000 €	299 137 €	5 950 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				2 715			4 000 000 €	299 137 €	5 950 000 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	4 000 000	4 069 174
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	4 069 174	6 327 032
Immobilisations en cours en début d'exercice	129 730	668 502
Immobilisations en cours en fin d'exercice	668 502	-
Participations financières en début d'exercice	-	-
Participations financières en fin d'exercice	-	-
Avances en compte courant en début d'exercice	-	-
Avances en compte courant en fin d'exercice	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	4 737 676	6 327 032

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Créances locataires	67 479	68 247
Dont créances douteuses	-	-
Factures à établir locataires	1 789	2 397
Sous-total des créances locataires	69 268	70 643
Provisions pour dépréciation des créances		
Etat et autres collectivités	108 760	86 212
Autres débiteurs	25 318	24 951
Fournisseurs d'immobilisations	0	11 946
Charges constatées d'avance	38 051	35 268
Sous-total des autres créances	172 129	158 376
TOTAL DES CRÉANCES	241 397	229 019

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	12 500	-	-	12 500
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total des provisions	12 500	-	-	12 500
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	12 500	-	-	12 500

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Emprunts	1 609 097	1 609 097
Concours bancaires courants	-	-
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	1 609 097	1 609 097
Locataires créditeurs	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	351 776	442 687
Etat et autres collectivités	11 519	11 666
Autres créditeurs	201 004	115 007
Produits constatés d'avance	60 951	61 451
Sous-total des autres dettes	625 250	630 811
TOTAL DES DETTES	2 234 347	2 239 908

DÉTAIL DES EMPRUNTS

En 2025, la SCPI Tourisme & Littoral n'a souscrit à aucun nouvel emprunt bancaire.

La SCPI comptabilise, à la clôture de l'exercice, une ligne de dette auprès de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire pour un montant total de 1,6 millions d'euros contractée dans le cadre de l'acquisition de l'actif le Morgat à Crozon le 07/06/2022. Cet emprunt non amortissable a une durée de 7 ans.



Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31.12.2024	Type de taux	Taux actuel
Caisse d'Epargne BPL	Hôtel le Morgat - Crozon	07.06.2022	7,00 ans	07.06.2029	3,44 ans	1 600 000 €	1 600 000 €	Fixe	2,38 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT			7,00 ans		3,44 ans	1 600 000 €	1 600 000 €		

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à hauteur de 36 509 euros. Il est le produit du placement de la trésorerie sur un compte rémunéré à 2 % au cours de l'exercice 2025.

Aucune charge financière n'a été constatée au titre de l'exercice.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2025 est nul.



ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

Néant.



TOURISME & LITTORAL

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17
(la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2026

ORDRE DU JOUR

- 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 des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes ;
- Renouvellement du mandat de l'Expert Immobilier ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

TOURISME & LITTORAL

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17
(la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 29 juin 2026

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance :

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 du dernier exercice clos :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 115 055,10 € augmenté du report à nouveau antérieur de 74 161,88 €
- constitue un bénéfice distribuable de 189 216,98 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 114 360,00 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 74 856,98 €

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 à la clôture du dernier exercice :

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 : 6 636 373,57 €, soit 870,46 € par part,
- valeur de réalisation : 6 271 841,35 €, soit 822,64 € par part,
- valeur de reconstitution : 7 494 558,30 €, soit 983,02 € 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-value 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 prend acte qu'aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide que 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 Aream, 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 comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance :

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 7 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 du Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans conformément aux dispositions statutaires, jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 et dans la limite de 12 membres, les 5 candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que :

- le nombre de candidats étant inférieur au minimum statutaire, les associés sont appelés, aux termes de la 11ème résolution ci-dessous, à se prononcer sur la modification de l'article XX §1 des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL, permettant en outre de mettre à jour les statuts au regard de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 ayant notamment modifié l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier ;
- en cas d'adoption de la 12ème résolution ci-dessous relative à la transformation de la Société, les mandats des membres du Conseil de Surveillance prendront fin à la date d'effet de la transformation de la Société.

A titre extraordinaire

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification du § 1 « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts :

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 minimum du Conseil de Surveillance de 7 membres à 3 membres tenant ainsi compte de 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. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office. »

Le Conseil de Surveillance en fonction, est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

(.../...)

Le reste de l'article XX demeure inchangé.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Transformation de la forme juridique de la Société :

L'Assemblée Générale, statuant à l'unanimité,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

après avoir pris connaissance du projet de modification des Statuts de la Société et du projet de Document d'Information des Investisseurs, lesquels étaient joints à la convocation à la présente Assemblée Générale,

rappelle que la Société a été constituée le 24 janvier 2020 sous la forme d'une société civile de placement immobilier, régie par les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier ;

rappelle que la Société est gérée par la société de gestion de portefeuille Atream, agréée par l'AMF sous le numéro GP-1300001 depuis le 15 avril 2013, dont le siège est situé 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris (la « Société de Gestion ») ;

constate que la Société remplit les conditions légales et réglementaires pour faire l'objet d'une transformation en société civile, sans qu'il y ait besoin de procéder à la dissolution de la Société ;

rappelle que la transformation de la Société est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'autorisation de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »),
- l'accord du dépositaire de la Société,
- l'accord des établissements de crédit avec lesquels la Société est liée par des contrats de prêt, de crédit, de garantie ou de sûretés, notamment ceux souscrits pour le financement de l'acquisition de ses actifs ;

décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées :

(I) la transformation de la Société, à compter du 1^{er} janvier 2027, en société civile immobilière (« **SCI** ») à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil ;

(II) l'adoption à compter du 1^{er} janvier 2027 de la Société, sous la forme d'une SCI, de la qualité d'Autre FIA au sens de l'article L. 214-24, III du Code monétaire et financier, et de confier sa gestion à la Société de Gestion ;

décide de procéder à la modification des Statuts tels que prévus dans l'annexe jointe à la présente résolution ;

autorise la Société de Gestion à procéder à toutes formalités légales et réglementaires de publicité, dépôt et enregistrement requises par la législation en vigueur (notamment au greffe du tribunal des activités économiques, auprès de l'administration fiscale et auprès de l'AMF).

TREIZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises 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 Tourisme & Littoral

TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17

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



Atream
L'énergie d'entreprendre



SCPI Tourisme & Littoral