

# Atream

L'énergie d'entreprendre

# Rapport Annuel

2023



SCPI Tourisme & Littoral

## 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

[www.atream.com](http://www.atream.com)



Chers Associés,

L'année 2023 se termine par un nouveau record pour l'industrie du tourisme international dont les recettes s'élèvent à 63,5 milliards d'euros soit +12 % par rapport à 2019 et 2022. L'hôtellerie française a largement contribué à ces résultats, ces performances étant supérieures à ces deux années de référence. Le revenu par chambre enregistre ainsi une progression de +15 % par rapport à 2022 et 25 % par rapport à 2019, traduisant de la bonne santé du tourisme français.

Ces performances s'expliquent par plusieurs éléments. L'effet prix lié à l'inflation tire les résultats vers le haut. L'attrait des clientèles de proximité pour la Destination France reste élevé (+37 % pour les Belges, +28 % pour les Néerlandais par rapport à 2019) et la clientèle plus éloignée telle que les Américains fait son grand retour (+52 % par rapport à 2019). Enfin, les événements internationaux tels que la Coupe du Monde de rugby ont également contribué à augmenter l'attractivité de l'hôtellerie française.

La France sera également le théâtre d'événements internationaux en 2024, parmi lesquels les Jeux Olympiques et Paralympiques qui devraient participer aux performances hôtelières de ce nouvel exercice. Le 80<sup>ème</sup> anniversaire du débarquement constituera également un atout majeur pour les régions françaises et tout particulièrement pour le littoral atlantique.

Dans ce contexte porteur, la SCPI Tourisme et Littoral poursuit sa stratégie d'investissement et de diversification avec plusieurs projets d'acquisition à l'étude en 2024.

*Pascal Savary*

Président d'Atream

# Sommaire

La SCPI Tourisme & Littoral	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2023	.06
Le marché des SCPI d'entreprise	.07
Le marché immobilier du tourisme littoral	.09
Rapport de la Société de Gestion	.10
Compléments d'information	.11
Rapport du Conseil de Surveillance	.27
Rapports du Commissaire aux Comptes	.29
Comptes annuels de la SCPI Tourisme & Littoral au 31 décembre 2023	.38
Texte des projets de résolutions	.47

# 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	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe	Pauline Cornu-Thenard

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Président</b>	CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représentée par M. Ludovic RENAUD
<b>Membres</b>	M. Serge TRIGANO CAISSE D'ÉPARGNE NORMANDIE, représentée par Mme. Bénédicte CLARENNE ETOILE DU NORD FONCIERE (ex Foncière Ceptentrion) représentée par M. Bruno BLONDEL CAISSE D'ÉPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE, représentée par M. Nicolas OZANEUX E. EMMO AQUITAINE, représentée par M. Antoine PALMA 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

MAZARS — Tour Exaltis 61 rue Regnault, 92400 Courbevoie

## 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 2023

	31.12.2023
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	853,15 €
Valeur de reconstitution	994,99 €
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	7 624 parts
Capital social	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €
Parts en attente de retrait	0
<b>DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect)</b>	
Nombre d'immeubles	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	2 715 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	78
Surface vacante (en m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	100 %
Taux d'occupation physique <sup>(2)</sup>	100 %
Loyers encaissés de l'année	212 208 €
<b>DONNÉES DE PERFORMANCE</b>	
<b>Distribution 2023</b>	<b>0,00 € / part</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	0,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	0,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	0,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	0,00 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup> 2023	0,00 %
TRI <sup>(4)</sup> 5 ans	-2,60 %
<b>DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI</b>	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	242 507 €
dont loyers	212 208 €
dont revenus des filiales	0 €
<b>RÉSULTAT</b>	<b>137 805 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE</b>	<b>7 624 parts</b>
<b>RÉSULTAT PAR PARTS<sup>(5)</sup></b>	<b>18,08 €</b>

(1) 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.

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

(3) 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<sup>er</sup> janvier de l'année n.

(4) 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.

(5) Le résultat par part est calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

# Le marché des SCPI d'entreprise

## COLLECTE NETTE<sup>(1)</sup>

La collecte nette des SCPI s'est élevée à 5,7 milliards d'euros en 2023, soit un volume en baisse de -44,4 % par rapport à l'année 2022, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle.

Les SCPI de bureaux enregistrent la plus forte baisse (-91,8 %) par rapport à l'année précédente et ne représentent que 6% de la collecte nette en 2023, tandis que les SCPI diversifiées captent 68 % de la collecte nette de l'année, soit une augmentation de +32 % par rapport à l'année 2022. Les SCPI de santé et d'éducation, de logistique, d'habitation et de commerce représentent respectivement 10 %, 7 %, 6 % et 3 % de la collecte nette 2023.

**Coté investissement, les SCPI ont acheté pour plus de 5,5 milliards d'euros d'actifs**, en ciblant les actifs étrangers (Europe : 45 % du montant acquis en 2023), puis les régions (31,4 %) et enfin l'Île-de-France (23,7 % dont 10,2 % à Paris).

En 2023, les acquisitions se sont principalement orientées vers les bureaux (38,4 %), les résidences de santé et éducation (18,2 %), et les commerces (16,2 %). L'hôtellerie, quant à elle, a représenté 8,2 % des acquisitions<sup>(2)</sup>.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	Variation 2022-2023
SCPI Bureaux	5 241	3 603	3 326	4 151	340	-91,8 %
SCPI Commerces	555	245	180	520	170	-67,3 %
SCPI Spécialisées	1 161	1 126	2 090	2 336	963	-58,8 %
- SCPI Santé et éducation	1 004	976	1 804	1 728	567	-67,2 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	132	91	278	586	397	-32,3 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	25	59	7	22	0	-100,0 %
SCPI Diversifiées	1 476	937	1 518	2 919	3 853	+32,0 %
SCPI Résidentiel	124	172	302	270	340	+25,9 %
SCPI Alternatifs	1	0	2	0	0	-
<b>ENSEMBLE DES SCPI</b>	<b>8 558</b>	<b>6 083</b>	<b>7 418</b>	<b>10 196</b>	<b>5 666</b>	<b>-44,4 %</b>

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023 - Rock'n'Data : Bilan SCPI 2023.

(2) Source : Données IEIF.

## ACTIF GLOBAL <sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 90,08 milliards €, en hausse de 0,5 % sur un an.

Les SCPI de bureaux, commerces et résidentiels ont une capitalisation (en m€) qui baisse respectivement de 7,1 %,

1,4 % et 2,3 %. A contrario les SCPI diversifiées et spécialisées (santé et éducation, logistique, et hôtellerie) sortent vainqueur de cette année mouvementée avec une hausse de leur capitalisation respectivement de 22,3 % et de 16,3 %.

CAPITALISATION	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2022 millions €	Variation 2022 - 2023
SCPI Bureaux	40 851	43 979	50 394	55 262	51 346	-7,1 %
SCPI Commerces	5 432	5 616	5 916	6 398	6 306	-1,4 %
SCPI Spécialisées	4 195	5 291	7 666	10 072	11 710	+16,3 %
SCPI Diversifiées	10 638	12 196	10 152	13 262	16 214	+22,3 %
SCPI Résidentiel	4 252	4 321	4 375	4 612	4 504	-2,3 %
SCPI Alternatifs	N/A	N/A	4	4	0	-100,0 %
<b>ENSEMBLE DES SCPI</b>	<b>65 368</b>	<b>71 404</b>	<b>78 507</b>	<b>89 610</b>	<b>90 080</b>	<b>+0,5%</b>

## PERFORMANCES <sup>(1)</sup>

En 2023, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,52 % contre 4,53 % en 2022, soit un léger recul de 1 bps.

Seules les SCPI, de bureaux, diversifiées et de santé et éducation, voient leur taux de distribution reculer (-10 bps, -13 bps et -26 bps respectivement).

Les SCPI spécialisées (en tourisme et en logistique), de commerces et diversifiées ont un taux supérieur à la moyenne des SCPI (5,10 %, 5,90 %, 4,60 % et 5,50 % respectivement vs 4,52 %).

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*			Taux de distribution		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,10 %
SCPI Commerces	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,60 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,17 %
- SCPI Santé et éducation	-	-	-	4,83 %	4,78 %	4,50 %
- SCPI Logistique	-	-	-	5,67 %	5,48 %	5,90 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	-	-	-	2,85 %	5,09 %	5,10 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %
<b>TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>4,34 %</b>	<b>4,40 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>4,15 %</b>	<b>4,22 %</b>	<b>4,20 %</b>

\*Les taux de distribution des années antérieures sont indiqués à titre indicatif.

## TAUX DE ROTATION <sup>(1)</sup>

Depuis 2012, le taux de rotation des parts (rachats de parts réalisés sur le marché primaire ou secondaire) observé sur le marché évolue entre 1,5 % et 2 %. L'année 2023 a été marquée par une évolution significative de ce taux. Certaines SCPI du marché atteignent des taux de rotation de l'ordre de 7,4 %. Néanmoins, malgré une augmentation des

retraits au cours de cette année 2023, le marché secondaire a toujours existé.

Au 31 décembre 2023, un montant de 2 113,07 millions d'euros de parts sont en attente, soit un taux de 2,35 %.

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023.



# Le marché du tourisme littoral<sup>(1)</sup>

L'espace littoral est la première destination touristique française. Considéré comme accessible à tous, il est la destination de vacances privilégiée des Français. Porteur d'évasion, il est envisagé comme un espace proposant une offre touristique structurée, ce qui en fait une destination en capacité de répondre à la plus grande variété d'aspirations pendant le séjour qu'il s'agisse de bien-être, de dépaysement, d'activité intense ou d'inactivité totale.

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 réalisé (27 à 40 milliards d'euros), permettant l'existence de 169 000 à 274 000 emplois.

## REPRISE DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE SUR LES LITTORAUX<sup>(2)</sup>

Ayant déjà bénéficié d'un fort rebond en 2022, la fréquentation touristique sur le littoral français durant l'été 2023 (période courant de mai à août) s'est maintenue à un niveau en ligne avec l'exercice précédent (+0,2 %), à près de 101,7 millions de nuitées. Parmi celles-ci, 25,5 % ont été générées par la clientèle étrangère, en hausse de 7,4 % par rapport à 2022, compensant la baisse de 2,0 % de fréquentation domestique. Ceci s'explique notamment par un contexte inflationniste et une météo moins clémente ayant entraîné un certain nombre de ménages français à privilégier des séjours courts.

Sur l'année complète, des dynamiques hétérogènes peuvent être observées entre des littoraux du sud de la France (hors Côte d'Azur), ayant observé des baisses d'occupation de -1 pt à -6 pts en fonction des segments (hors établissements super-économiques) et une façade nord/ouest dont les établissements ont maintenu leur niveau de fréquentation comparativement à 2022 (-1 pt à +0 pt en fonction des segments, hors hôtels super-économiques).

Au global, les hôtels des littoraux de la Manche et de l'Atlantique – cibles principales de la SCPI Tourisme & Littoral – ont été en mesure de reporter l'inflation sur leur politique tarifaire tout en stabilisant leur taux d'occupation, entraînant des hausses de RevPar pour la majorité des panels étudiés. Ainsi, à titre d'exemple, les établissements milieu de gamme du littoral ouest (Bretagne et Pays de Loire) ont observé une croissance de RevPar de +5 % liée à une hausse du prix moyen du même ordre et un maintien de la fréquentation. Notons que la seule baisse de RevPar (-2 %) enregistrée sur la façade atlantique concernait les établissements économiques du littoral Sud-Ouest (Nouvelle-Aquitaine), en lien avec une croissance du prix moyen (+3 %) n'ayant pu compenser la baisse de taux d'occupation (-5 pts).

(1) Source : Atout France.

(2) Sources : MKG, Atout France, In extenso Décembre 2023, INSEE.

# Rapport de la Société de Gestion

## INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Après une année 2022 marquée par la reprise de l'activité, l'hôtellerie française continue sa progression en 2023. La hausse des prix de + 10 % comparée à 2022 tire vers le haut les performances de l'industrie du tourisme français. L'augmentation du taux d'occupation (+ 2,5 pts) participe également à ces performances et atteint près de 67 %<sup>(1)</sup>. Ainsi, malgré le contexte géopolitique encore incertain, rythmé par la continuité de la guerre russo-ukrainienne et l'escalade du conflit israélo-palestinien, l'année 2023 a été une nouvelle année de record pour le tourisme en France.

La SCPI Tourisme & Littoral a enregistré, pour la première fois lors de l'exercice 2023, une année pleine d'exploitation sur l'actif Le Morgat, acquis en juin 2022. Elle a également mis en place une rémunération sur ces comptes de trésorerie, rendue possible par l'environnement de hausse des taux. Le résultat de la SCPI a ainsi fortement augmenté (x 5,5 comparé à 2022). A la clôture de l'exercice 2023, la SCPI Tourisme et Littoral a ainsi la capacité d'apurer le report à nouveau et peut envisager une distribution future de dividendes au profit de ses associés.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

L'année 2024 s'articule autour de deux enjeux principaux. Tout d'abord, la SCPI continue d'étudier les opportunités d'investissement correspondant à sa politique d'investissement, c'est-à-dire des actifs à usage d'hôtels, de résidence de tourisme et de résidences hôtelières situés sur les côtes françaises, et plus particulièrement sur la côte Atlantique.

La SCPI poursuit également la mise en place des travaux d'amélioration de l'actif Le Morgat, situé à Crozon, et notamment la construction de l'espace bien-être et SPA ainsi que la création d'un couloir de nage.



(1) Alliance France Tourisme-2023 : Un millésime satisfaisant pour l'industrie française du tourisme

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI Tourisme & Littoral s'élève à hauteur de 5 718 000 euros. Aucune part n'a été souscrite ou retirée au cours de l'exercice 2023. La capitalisation de la SCPI reste donc stable et s'élève à 7 624 000 euros au 31 décembre 2023.

	2022	2023
Souscriptions (cumul fin d'année)	7 624 000 €	7 624 000 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	7 624	7 624
Montant nominal (cumul fin d'année)	5 718 000 €	5 718 000 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	1 906 000 €	1 906 000 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	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 €.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice :

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2023.

### Arbitrages de l'exercice :

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2023.

## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturés et encaissés :

Conformément aux dispositions du bail, la SCPI a facturé 212 208 € HT au cours de l'exercice 2023. Le preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

### 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 2023 :

En 2023, le Belambra Morgat a ouvert durant 28 semaines. Le taux d'occupation est proche de 70 %.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Le bail signé avec Belambra le 22 mars 2022 a pris effet le 9 juin 2022, date de l'acquisition des murs du Grand Hôtel de Morgat.

La durée du bail est de 12 ans, soit une durée résiduelle du bail restant (WALB) de 10,4 ans.

### Contentieux :

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

### Travaux sur le patrimoine :

Une demande de permis de construire, pour la création d'un spa et d'un bassin de natation, a été déposée par l'exploitant le 11 octobre 2023. Le permis de construire a été accordé par la Ville de Crozon le 7 décembre 2023.

Le budget de ces travaux au 31 décembre s'élève à 2,2 M€ HT.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine est composé d'un hôtel situé à Crozon, en France (région).

## EXPERTISES

La société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, expert externe en évaluation, a été nommée lors de l'Assemblée Générale constitutive du 2 janvier 2020, 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 2023. La société Cushman & Wakefield a valorisé la SCPI Tourisme & Littoral à 4,0 M€.

## 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 2023, 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 Le Morgat, à Crozon.

Au 31 décembre 2023, l'endettement de la SCPI est de 40 %.

## VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 :

### Synthèse des valeurs :

VALEURS DE LA SCPI PAR PART	31.12.2022	31.12.2023	Variation 2022 - 2023
Valeur comptable	852,00 €	868,52 €	+1,94 %
Valeur de réalisation	863,54 €	853,15 €	-1,20 %
Valeur de reconstitution	1 004,09 €	994,99 €	-0,91 %

## 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	31.12.2022	31.12.2023
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 012 000 €	4 117 230 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 483 660 €	2 504 402 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>6 495 660 €</b>	<b>6 621 632 €</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>852,00 €</b>	<b>868,52 €</b>

## 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	31.12.2022	31.12.2023
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 100 000 €	4 000 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 483 660 €	2 504 402 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>6 583 660 €</b>	<b>6 504 402 €</b>
<b>Valeur de réalisation par part</b>	<b>863,54 €</b>	<b>853,15 €</b>

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable sur l'exercice, à la suite de la révision de la valeur du patrimoine de la SCPI.

## 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 RECONSTITUTION	31.12.2022	31.12.2023
Valeur de réalisation	6 583 660 €	6 504 402 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	306 037 €	322 809 €
Commission de souscription	765 522 €	758 579 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>7 655 219 €</b>	<b>7 585 790 €</b>
<b>Valeur de reconstitution par part</b>	<b>1 004,09 €</b>	<b>994,99 €</b>

Au 31 décembre 2023, la valeur de reconstitution de la SCPI Tourisme & Littoral a diminué de 69 429 € en lien avec la baisse de la valeur de son patrimoine pour atteindre un montant de 7 585 790 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 994,99 €, en diminution de -0,91 % par rapport au 31 décembre 2022.

La valeur de reconstitution s'établit ainsi à un niveau inférieur de -0,50 % par rapport au prix de souscription en vigueur (1 000 €) au 31 décembre 2023.

## Prix de souscription :

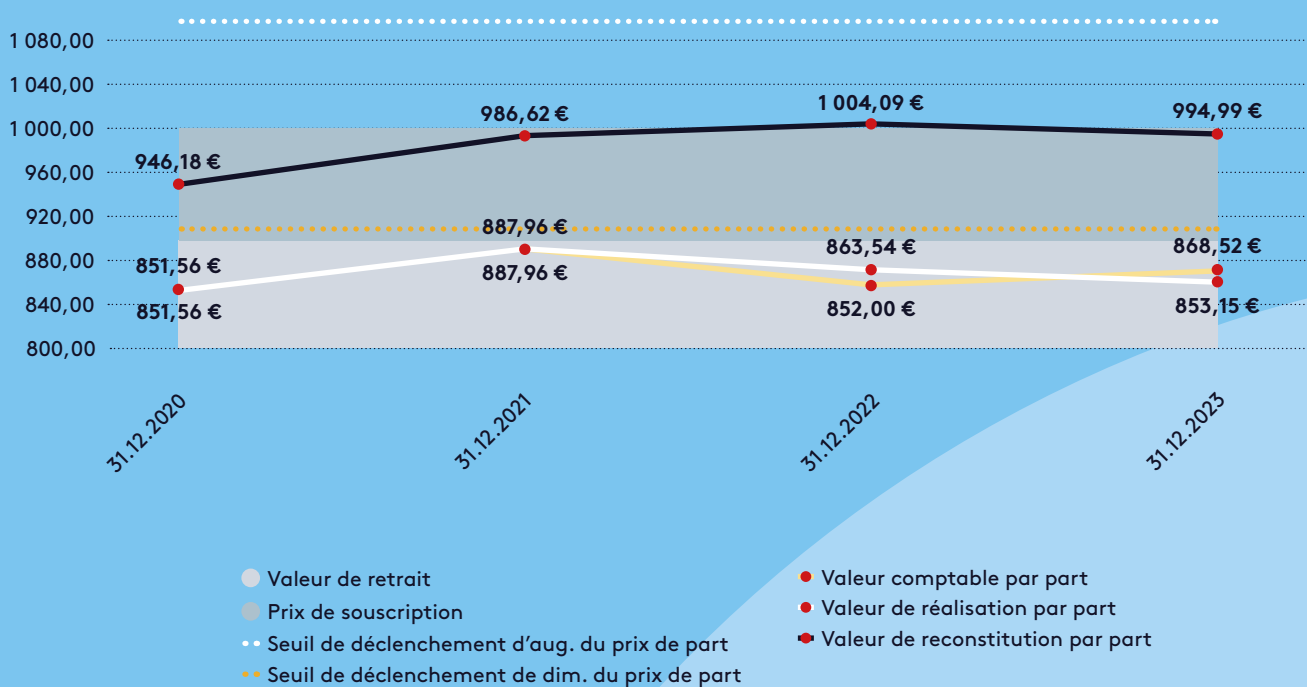
Le prix de souscription d'une part est resté stable en 2023 et est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 750 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 250 € à la date du présent rapport, tenant 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

Aucune distribution n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices:

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2020		2021		2022		2023	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-	16,63 €	100 %	31,83 €	83 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	6,44 €	17 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,63 €</b>	<b>100 %</b>	<b>38,27 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>								
Commission de gestion	-	-	-	-	1,52 €	9,16 %	3,44 €	8,98 %
Autres frais de gestion	17,64 €	-	2,88 €	-	11,83 €	71,12 %	15,42 €	40,30 %
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>17,64 €</b>	<b>-</b>	<b>2,88 €</b>	<b>-</b>	<b>13,35 €</b>	<b>80,28 %</b>	<b>18,86 €</b>	<b>49,28 %</b>
Charges financières	29,91 €	-	2,66 €	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	1,64 €	4,28 %
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>29,91 €</b>	<b>-</b>	<b>2,66 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,64 €</b>	<b>4,28 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>47,55 €</b>	<b>-</b>	<b>5,54 €</b>	<b>-</b>	<b>13,35 €</b>	<b>80,28 %</b>	<b>20,50 €</b>	<b>53,56 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-47,55 €</b>	<b>-</b>	<b>-5,54 €</b>	<b>-</b>	<b>3,28 €</b>	<b>19,72 %</b>	<b>17,77 €</b>	<b>46,44 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	0,30 €	0,80 %
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>-47,55 €</b>	<b>-</b>	<b>-5,54 €</b>	<b>-</b>	<b>3,28 €</b>	<b>19,72 %</b>	<b>18,08 €</b>	<b>47,23 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-47,55 €	-	-5,54 €	-	3,28 €	19,72 %	18,08 €	47,23 %
Plus-values immobilières distribuées	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant PLPS*	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après PLPS*	-	-	-	-	-	-	-	-

\*Prélèvements libératoires et prélèvements sociaux

L'exercice 2023 a comptabilisé, pour la première année, le loyer de l'hôtel Le Morgat sur une année pleine (actif acquis courant 2022). Comparé à 2022, les recettes locatives ont donc quasi doublé.

La mise en place de rémunération de trésorerie au cours de l'exercice 2023 a généré des produits financiers à hauteur de 49 075 € comparé à un produit nul en 2022.

Le résultat par part (nombre de part moyen en jouissance sur l'exercice) s'élève à 18,08 € au 31 décembre 2023 comparé à 3,28 €/part en 2022.

## EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2020	2021	2022	2023	
<b>Sommes non investies à l'ouverture</b>	<b>0</b>	<b>921 600</b>	<b>6 861 600</b>	<b>2 550 463</b>	
Fonds collectés	1 024 000	6 600 000	-	-	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 64,72 %
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	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-	-	-299 137	-11 833	
Financement des filiales	-	-	-	-	
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>921 600</b>	<b>6 861 600</b>	<b>2 550 463</b>	<b>2 420 900</b>	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 64,72 % des capitaux collectés ont été investis.

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2022			2023		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	11 613	-	11 613	26 207	-	26 207
Commission d'acquisition ou de cession	-	-	-	-	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>11 613</b>	<b>-</b>	<b>11 613</b>	<b>26 207</b>	<b>-</b>	<b>26 207</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Honoraires des commissaires aux comptes	5 872	-	5 872	6 187	-	6 187
Honoraires EC	20 575	-	20 575	19 000	-	19 000
Honoraires dépositaire	6 813	-	6 813	7 101	-	7 101
Honoraires juridique	8 044	-	8 044	14 542	-	14 542
Autres honoraires	10 508	-	10 508	970	-	970
Autres frais	4 220	-	4 220	-1 849	-	-1 849
Dotations aux provisions d'exploitation	1 895	-	1 895	3 361	-	3 361
<b>Frais généraux</b>	<b>57 928</b>	<b>-</b>	<b>57 928</b>	<b>49 313</b>	<b>-</b>	<b>49 313</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>69 542</b>	<b>-</b>	<b>69 542</b>	<b>75 520</b>	<b>-</b>	<b>75 520</b>

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 <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	2 715 m <sup>2</sup>	-	2 715 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition HD	4 000 000 €	-	4 000 000 €
Valeurs estimées du patrimoine	4 000 000 €	-	4 000 000 €

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 détenue 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
<b>Composants du résultat immobilier :</b>			
Loyers	212 208,00 €	-	212 208,00 €
Charges non récupérables	130,12 €	-	130,12 €
Travaux non récupérables et gros entretien	12 500,00 €	-	12 500,00 €
Impact des douteux	-	-	-
Autres charges immobilières	38 080,00 €	-	38 080,00 €
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>			
Commission de gestion de la SGP	26 207,35 €	-	26 207,35 €
Autres charges d'exploitation	45 784,11 €	-	45 784,11 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 361,29 €	-	3 361,29 €
<b>Composants du résultat financier :</b>			
Intérêts des emprunts	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	49 075,47 €	-	49 075,47 €
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>			
Résultat exceptionnel	2 324,00 €	-	2 324,00 €

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'information

## 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 2023 :

### Personnes physiques

	2023	€/Part
Revenus bruts	309 213 €	40,56 €
Frais et charges	-75 588 €	-9,91 €
Intérêts des emprunts	-38 080 €	-4,99 €
<b>REVENU NET</b>	<b>195 545 €</b>	<b>25,65 €</b>

### Personnes morales

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

Au titre de l'exercice 2023, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 137 804,84 € soit 18,08 €/part

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2023 et d'impôt sur la fortune immobilière 2024 a été adressé à chacun des associés.

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

## VALEUR IFI

VALEUR IFI	01.01.2024
Valeur nette des parts SCPI = valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI – Résident	437,68 €
Valeur IFI – Non résident	437,68 €

## 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.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous

trouvez 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 2023.

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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0	10	0	0	1	11	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées	0 €	16 324 €	0 €	0 €	500 €	16 824 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	21,62 %	0,00 %	0,00 %	0,66 %	22,28 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0,00 €						0,00 €					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>												
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 2023 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

### RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Politique et pratiques de rémunération :

La politique de rémunération mise en place au sein d'Atream est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Atream a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération. Atream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Président, le Directeur Général, les directeurs généraux adjoint (fonction support en charge de la direction relation investisseur, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable du Conformité (RCCI) les Gérants.

#### Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49,08 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.



#### Rémunération du personnel de la Société de Gestion:

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe	Rémunération variable	TOTAL
Personnel ATREAM	49,08 ETP	5 298 233,08 €	386 200,00 €	5 684 433,08 €

## 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 lié 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 gestion de votre 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° GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. Aream est membre de l'ASPI et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Aream a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Un nouveau RCCI a rejoint Aream le 3 juillet 2023.

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par Aream. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Aream afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.





- Les contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion s'est engagé à respecter le code de déontologie d'Atream et celui de l'ASPIM.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'Atream exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles

internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

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

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

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerce 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 commerce, pourront être réalisées par la SCPI d'une part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par Atream et/ou une entité détenue ou non par Atream.

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

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

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de Atream précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinés 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 RSE SOCIÉTÉ DE GESTION AREAM

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Aream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de 50 collaborateurs, Aream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Aream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Aream a réalisé son premier bilan carbone en 2023 à l'échelle de la société et de ses actifs sous gestion, lui permettant de quantifier ses émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre. Ce bilan carbone a permis de poursuivre la démarche de décarbonation des activités d'Aream et plus spécifiquement de conformer les actifs sous gestion, au Décret Tertiaire et de suivre l'alignement avec les Accords de Paris.

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021, Aream a complété son premier rapport volontaire en 2023. Aream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles.

L'année 2023 marque également la publication du premier rapport RSE-ESG d'Aream, accompagnée de son glossaire (disponible sur le site internet d'Aream, rubrique RSE/ESG), qui présente les ambitions d'Aream en matière de développement durable pour les années à venir.

L'engagement RSE d'Aream se traduit en outre par la mise à jour de sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, intégrant notamment la notion de préservation de la biodiversité, la notion de changement climatique ainsi qu'une liste plus étendue d'exclusions. Elle renforce sa position d'acteur de l'immobilier responsable et répond aux exigences toujours plus fortes de ses investisseurs et à celles de ses autres parties prenantes. Il en découle une sélectivité accrue de ses investissements via une intégration de l'ESG à tous les niveaux de la chaîne de valeur. La nouvelle Charte d'investissement responsable fait écho à la Loi Énergie Climat (loi LEC 29).





Déclaration à propos des principales incidences négatives (PAI) :

- Aream reporte sur les principales incidences négatives de ses fonds sous gestion conformément (PAI : Principal Adverse Impacts). Les PAI pour l'immobilier comprennent 2 indicateurs obligatoires :
  - Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
  - Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique.
- Les optionnels (dont un obligatoire) :
  - Intensité de consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus ;
  - Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3) ;
  - Production de déchets d'exploitation ;
  - Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes ;
  - Artificialisation des sols.

Les principaux objectifs de la stratégie ESG d'Aream se déclinent de la manière suivante :

- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec les exigences croissantes de ses parties prenantes et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs de l'immobilier et du Private Equity ;
- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques de durabilité liés à chaque projet (risque opérationnel, réputationnel...) qui à terme pourraient se muter en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise à encourager nos partenaires quant à la prise en compte des critères ESG et à collaborer de manière transverse afin d'identifier les axes d'amélioration ;
- Identifier les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance ou ayant le meilleur potentiel d'amélioration sur ces axes, en leur apportant des capitaux afin de créer un cercle vertueux d'investissements.

Une analyse ESG de chaque investissement est systématiquement menée et permet de définir une notation interne. Elle doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle 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.

Les grilles d'analyse ESG sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G :

- Des critères Environnementaux :
  - Performance énergétique ;
  - Emissions de gaz à effet de serre (GES) ;
  - Gestion de l'eau ;
  - Gestion des déchets ;
  - Economie circulaire ;
  - Biodiversité.
- Des critères Sociaux :
  - Diversité et Transparence ;
  - Santé et confort des occupants ;
  - Mobilité ;
  - Formation et accompagnement.
- Des critères de Gouvernance :
  - Résilience au changement climatique et à la biodiversité ;
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
  - Sensibilisation des occupants ;
  - Labels et certifications.



## 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, 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.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation le plus large possible des associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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.



## 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 2023, 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.

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

### **Conseil de Surveillance**

Nous vous informons qu'aucun mandat des membres du Conseil de surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2023.

### **Capital et marché des parts**

Au cours de l'exercice 2023, aucune part n'a été souscrite.

### **Patrimoine et gestion locative**

L'année 2023 a été une année pleine d'exploitation pour la SCPI Tourisme & Littoral, suite à l'acquisition de l'hôtel Le Morgat en 2022. Les performances 2023\* (chiffre d'affaires) de l'hôtel sont en augmentation de +3% par rapport à 2022.

L'actif a été évalué à 4 millions d'euros (hors droits) au 31/12/2023. L'exploitant hôtelier a profité de sa fermeture annuelle pour entreprendre des travaux d'embellissement notamment sur sa partie restauration.

Une demande de permis de construire pour la création d'un spa et d'un bassin de natation a été déposée par l'exploitant le 11 octobre 2023. Le permis de construire a été accordé par la Ville de Crozon le 7 décembre 2023.

La société de gestion continue à mettre en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2024.

*\* Sous réserve de l'approbation des comptes par les commissaires aux comptes de Belambra*

### **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 137 805 €, dont les principaux produits sont issus des loyers de l'hôtel Le Morgat ainsi que des produits financiers issus des placements à terme et d'un

compte bancaire rémunéré. Le résultat positif 2023 permettra d'apurer le report à nouveau négatif de la SCPI. Des premiers acomptes sur dividendes pourraient être envisagés en 2024.

### **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**

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

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

DocuSigned by:  


57F04EB4CE714B5...

**Le Président du Conseil de Surveillance,**

**La CEAPC, représentée par M. Ludovic RENAUD**



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## SCPI TOURISME & LITTORAL

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

## 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 2023

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 votre 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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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

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 de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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

Mazars

Paris – La Défense

Anton LISSORGUES

Associé



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## 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 2023

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

## 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 2023

A 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 01. Commission de souscription (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du prix de la souscription (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 SCPI TOURISME & LITTORAL dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI TOURISME & LITTORAL, permettront à celle-ci 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 2023.

### 02. Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL prévoit pour la Société de Gestion perçoive 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 par la Société SCPI TOURISME & LITTORAL.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 26 207,35 euros hors taxes.

### 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 de la SCPI TOURISME & LITTORAL prévoit pour 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 SCPI TOURISME & LITTORAL ;
- 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 SCPI TOURISME & LITTORAL.

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 2023.

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 pour la Société de Gestion 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 cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2023.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 1<sup>er</sup> février 2020.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris – La Défense,

Anton LISSORGUES

Associé

# Comptes annuels au 31 décembre 2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31.12.2022		31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>4 012 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 129 730</b>	<b>4 000 000</b>
Terrains et constructions locatives	4 000 000	4 100 000	4 000 000	4 000 000
Immobilisations en cours	12 000	-	129 730	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12 500</b>	<b>-</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-12 500	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>4 012 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 117 230</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Créances</b>	<b>109 967</b>	<b>109 967</b>	<b>37 069</b>	<b>37 069</b>
Locataires et comptes rattachés	73 884	73 884	1 789	1 789
Autres créances	36 083	36 083	35 280	35 280
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>4 114 614</b>	<b>4 114 614</b>	<b>4 118 183</b>	<b>4 118 183</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 114 614	4 114 614	4 118 183	4 118 183
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 224 581</b>	<b>4 224 581</b>	<b>4 225 252</b>	<b>4 225 252</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes</b>	<b>-1 710 555</b>	<b>-1 710 555</b>	<b>-1 687 026</b>	<b>-1 687 026</b>
Dettes financières	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097
Dettes d'exploitation	-101 458	-101 458	-77 929	-77 929
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-1 710 555</b>	<b>-1 710 555</b>	<b>-1 687 026</b>	<b>-1 687 026</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-30 366</b>	<b>-30 366</b>	<b>-33 824</b>	<b>-33 824</b>
Charges constatées d'avance	-	-	6 364	-
Produits constatés d'avance	-52 000	-	-58 460	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	21 634	-	18 272	-
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-30 366</b>	<b>-30 366</b>	<b>-33 824</b>	<b>-33 824</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>6 495 660</b>	<b>6 495 660</b>	<b>6 621 632</b>	<b>6 621 632</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>6 583 660</b>		<b>6 504 402</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31.12.2023
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	5 718 000	-	-	-	5 718 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>					
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	-1 062 450	-	-11 833	-	-1 074 283
<b>Ecarts d'évaluation</b>					
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-90 903	25 013	-	-	-65 890
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	25 013	-25 013	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	137 805	-	137 805
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	6 495 660	-	125 972	-	6 621 632



# COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>126 816</b>	<b>242 507</b>
Loyers	116 133	212 208
Charges facturées	10 683	30 299
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>32 262</b>	<b>80 749</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 683	30 169
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	-	12 500
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	21 579	38 080
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>94 555</b>	<b>161 758</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>0,4</b>	<b>168</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits	0,4	168
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>69 542</b>	<b>75 520</b>
Commissions de la société de gestion	11 613	26 207
Charges d'exploitation de la société	52 502	48 518
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 895	3 361
Autres charges	3 531	2 556
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-69 541</b>	<b>-75 353</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>-</b>	<b>49 075</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	49 075
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Charges financières (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>49 075</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>-</b>	<b>2 324</b>
Produits exceptionnels	-	2 324
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>2 324</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>25 013</b>	<b>137 805</b>



## FAITS SIGNIFICATIFS 2023

Le permis de construire en vue d'améliorer l'actif Le Morgat à Crozon, néanmoins avec la création d'un espace bien-être & Spas et d'un couloir de nage, a été déposé le 11

octobre 2023 par l'exploitant. La Ville de Crozon a accordé ledit permis le 7 décembre 2023.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 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.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> 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.

### 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 SCl 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 commissions de souscriptions ainsi que les tous 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 €	31.12.2022		31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Hôtel	4 000 000	4 100 000	4 000 000	4 000 000
Résidence tourisme	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>12 000</b>	<b>-</b>	<b>129 730</b>	<b>-</b>
Hôtel	12 000	-	129 730	-
Résidence tourisme	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Participations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant	-	-	-	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>4 012 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 129 730</b>	<b>4 000 000</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m <sup>2</sup> )	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 €	4 000 000 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>2 715</b>			<b>4 000 000 €</b>	<b>299 137 €</b>	<b>4 000 000 €</b>

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	-	4 000 000
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	4 000 000	4 000 000
Immobilisations en cours en début d'exercice	-	12 000
Immobilisations en cours en fin d'exercice	12 000	129 730
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	-	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>4 012 000</b>	<b>4 129 730</b>

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Créances locataires	-	62 400	-
Dont créances douteuses	-	-	-
Factures à établir locataires	-	11 484	1 789
<b>Sous-total des créances locataires</b>	<b>-</b>	<b>73 884</b>	<b>1 789</b>
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-
Etat et autres collectivités	160 062	13 868	11 799
Autres débiteurs	-	22 215	23 480
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-
<b>Sous-total des autres créances</b>	<b>160 062</b>	<b>36 083</b>	<b>35 280</b>
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>160 062</b>	<b>109 967</b>	<b>37 069</b>

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2022	Dotation	Reprise	31.12.2023
Amortissements	-	-	-	-
<b>Sous-total des amortissements</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour gros entretiens	-	12 500	-	12 500
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
<b>Sous-total des provisions</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Emprunts	1 609 097	1 609 097
Concours bancaires courants	-	-
<b>Sous-total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>1 609 097</b>	<b>1 609 097</b>
Locataires créditeurs	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	89 144	77 631
Etat et autres collectivités	12 314	298
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	52 000	58 460
<b>Sous-total des autres dettes</b>	<b>153 458</b>	<b>136 389</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1 762 555</b>	<b>1 745 486</b>

## DÉTAIL DES EMPRUNTS

En 2023, 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'Épargne 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 31.12.2023	Type de taux	Taux actuel
Caisse d'Épargne BPL	Hôtel le Morgat - Crozon	07/06/2022	7 ans	07/06/2029	5,44 ans	1 600 000 €	1 600 000 €	Fixe	2,38 %
<b>TOTAL DE L'ENDETTEMENT</b>			<b>7 ans</b>		<b>5,44 ans</b>	<b>1 600 000 €</b>	<b>1 600 000 €</b>		

## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à hauteur de 49 075 euros. Il est le produit du placement de la trésorerie sur un compte rémunéré à 2 % au cours de l'exercice 2023.

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

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

2 324 euros de produits exceptionnels ont été constatés au 31 décembre 2023. Ce produit est lié au reclassement du produit de cession de la copropriété.



## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

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

Le permis de construire, déposé le 11 octobre 2023 et accordé le 7 décembre par la Marie du Crozon, afin de réaliser l'espace bien être et SPA ainsi que le couloir de nage de l'hôtel Le Morgat a été purgé de tout recours au cours du premier trimestre 2024.

Les consultations dans le cadre de la réalisation de ces travaux ont été initiées en mars 2024. Les travaux pourraient ainsi démarrer au terme du troisième trimestre 2024.

Par ailleurs, le siège social de la Société a été transféré au 89-91 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 PARIS, à effet du 28 mars, par décision de la Société de Gestion en date du 20 mars 2024.



## 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 28 juin 2024

## 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 2023 ;
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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 2023 ;
- 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 ;
- 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 28 juin 2024

## TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes annuels et quitus :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 137 804,84 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de - 65 889,73 €
- constitue un bénéfice distribuable de 71 915,11 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 0 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de -71 915,11 €

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier :

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des valeurs de la SCPI :

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

- valeur comptable : 6 621 632 €, soit 868,52 € par part,
- valeur de réalisation : 6 504 402 €, soit 853,15 € par part,
- valeur de reconstitution : 7 585 790 €, soit 994,99 € 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 RÉOLUTION

### **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 RÉOLUTION

### **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 RÉOLUTION

### **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 RÉOLUTION

### **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

### **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](http://www.amf-france.org)

**Atream**  
L'énergie d'entreprendre



**SCPI Tourisme & Littoral**