

Atream

L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel

2024



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



Chers Associés,

L'industrie hôtelière française a enregistré une nouvelle année de croissance (+1,8 % RevPar⁽¹⁾ comparé à 2023) malgré le contexte géopolitique incertain. Ces performances ont été tirées par les segments haut de gamme et luxe et par les événements internationaux tels que les Jeux Olympiques et Paralympiques ou bien le 80^{ème} anniversaire du débarquement.

2024 a néanmoins révélé des disparités entre les régions ayant bénéficié desdits événements et ceux n'ayant pu en tirer profit. Les littoraux français ont ainsi enregistré de légères baisses de performance comparé à 2023, à l'exception de la région normande dont le RevPar a augmenté de 3,2 % à fin 2024. Ces baisses de RevPAR restent néanmoins à relativiser étant donné que les années 2023, tout comme 2022, font office de records⁽²⁾.

Dans ce contexte, la SCPI Tourisme & Littoral a distribué ses premiers dividendes à hauteur de 20 €/part soit un taux de distribution de 2,00 %.

L'exercice 2024 a également été marqué par le lancement de la construction de l'espace bien être et SPA du Grand Hôtel de la Mer. La livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2025.

Pascal Savary
Président d'Aream

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Revenu par chambre disponible : correspond au rapport entre le chiffre d'affaires hébergement hors taxe et le nombre total de chambres.
(2) Source : MKG Consulting - janvier à décembre 2024.

Sommaire

| | |
|--|-----|
| La SCPI Tourisme & Littoral | .04 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2024 | .06 |
| Le marché des SCPI d'entreprise | .07 |
| Le marché immobilier du tourisme littoral | .09 |
| Rapport de la Société de Gestion | .10 |
| Compléments d'informations | .18 |
| Rapport du Conseil de Surveillance | .27 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes | .29 |
| Comptes annuels de la SCPI Tourisme & Littoral au 31 décembre 2024 | .37 |
| Texte des projets de résolutions | .46 |

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 |

CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|------------------|--|
| Président | CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représentée par M. Ludovic RENAUD |
| Membres | M. Serge TRIGANO CAISSE D'ÉPARGNE NORMANDIE, représentée par M. Christophe QUESNE 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

FORVIS 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 2024

| | 31.12.2024 |
|---|----------------------|
| DONNÉES FINANCIÈRES | |
| Prix de souscription | 1 000,00 € |
| Valeur de retrait | 900,00 € |
| Valeur de réalisation | 840,83 € |
| Valeur de reconstitution | 984,31 € |
| 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 |
| DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect) | |
| Nombre d'immeubles | 1 |
| Surface totale (en m ²) | 2 715 m ² |
| Nombre de chambres | 78 |
| Surface vacante (en m ²) | 0 m ² |
| Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ | 100 % |
| Taux d'occupation physique ⁽²⁾ | 100 % |
| Loyers encaissés de l'année | 219 708 € |
| DONNÉES DE PERFORMANCE | |
| Distribution 2024 | 20,00 €/part |
| 1 ^{er} trimestre | 0,00 € |
| 2 ^{ème} trimestre | 0,00 € |
| 3 ^{ème} trimestre | 0,00 € |
| 4 ^{ème} trimestre | 20,00 € |
| Taux de distribution⁽³⁾ 2024 | 2,00 % |
| Variation du prix de part 2024 | - |
| Performance Globale Annuelle⁽⁴⁾ | 2,00 % |
| TRI ⁽⁵⁾ 5 ans | -2,60 % |
| DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI | |
| Produits de l'activité immobilière et produits annexes | 246 222 € |
| dont loyers | 219 708 € |
| dont revenus des filiales | 0 € |
| RÉSULTAT | 154 727 € |
| NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE | 7 624 parts |
| RÉSULTAT PAR PARTS⁽⁶⁾ | 20,29 € |

(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^{er} janvier de l'année n.

(4) La performance globale est égale à la division (i) 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) et la différence entre le prix de part 1^{er} janvier de l'année N+1 avec celui au 1^{er} janvier de l'année N (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(5) 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.

(6) 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⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI a atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, un volume en baisse de 38 % en comparaison de l'année précédente. Après un début d'année timide, la collecte nette a augmenté au 4^{ème} trimestre 2024 (+ 27 %) et atteint 1 Md€, une première depuis le 3^{ème} trimestre 2023. Cette augmentation est portée par la hausse de la collecte brute de +24 % sur ce même trimestre.

L'année 2024 révèle néanmoins des disparités sur le marché de la collecte des SCPI d'entreprise. Les SCPI Diversifiées ont capté 68 % de la collecte brute sur l'année 2024 et présentent

ainsi une plus forte résilience face au recul de la collecte sur le marché. En effet, la collecte nette de ces SCPI a baissé de seulement 26 % en moyenne. En revanche, les SCPI de Bureaux et de Santé et Education ont, quant à elles, vu leur part de marché diminuer et n'ont capté respectivement que 14 % et 7 % de la collecte brute en 2024 contre 30 % et 13 % en 2023.

Par ailleurs, l'année 2024 a été marquée par le lancement de 19 SCPI sur le marché. Celles-ci ont capté 9 % de la collecte nette.

| COLLECTE NETTE DES SCPI | 2020 millions € | 2021 millions € | 2022 millions € | 2023 millions € | 2024 millions € | Variation 2023 - 2024 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| SCPI Bureaux | 3 603 | 3 326 | 4 151 | 340 | 92 | -72,9 % |
| SCPI Commerces | 245 | 180 | 520 | 170 | 31 | -81,8 % |
| SCPI Spécialisées | 1 126 | 2 090 | 2 336 | 984 | 466 | -54,0 % |
| - SCPI Santé et éducation | 976 | 1 804 | 1 728 | 567 | 215 | -62,1 % |
| - SCPI Logistique et locaux d'activité | 91 | 278 | 586 | 397 | 228 | -42,5 % |
| - SCPI Hôtels, tourisme, loisir ⁽¹⁾ | 59 | 7 | 22 | 21 | 23 | 9,5 % |
| SCPI Diversifiées | 937 | 1 518 | 2 919 | 3 853 | 2 849 | -26,1 % |
| SCPI Résidentiel | 172 | 302 | 270 | 340 | 99 | -70,9 % |
| SCPI Alternatifs | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | N/A |
| ENSEMBLE DES SCPI | 6 083 | 7 418 | 10 196 | 5 666 | 3 537 | -37,6 % |

ACTIF GLOBAL⁽²⁾

Au 31 décembre 2024, la capitalisation des SCPI atteignait 88,5 milliards €, accusant un repli de 1,7 % sur un an.

Les SCPI diversifiées voient leur capitalisation augmenter comparé à 2023, alors que les SCPI de Bureaux enregistrent la plus forte baisse sur l'année 2024.

| CAPITALISATION | 2020 millions € | 2021 millions € | 2022 millions € | 2023 millions € | 2024 millions € | Variation 2023 - 2024 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| SCPI Bureaux | 43 979 | 50 394 | 55 262 | 51 346 | 46 791 | -8,9 % |
| SCPI Commerces | 5 616 | 5 916 | 6 398 | 6 306 | 6 110 | -3,1 % |
| SCPI Spécialisées | 5 291 | 7 666 | 10 072 | 11 710 | 10 999 | -6,1 % |
| SCPI Diversifiées | 12 196 | 10 152 | 13 262 | 16 214 | 20 012 | 23,4 % |
| SCPI Résidentiel | 4 321 | 4 375 | 4 612 | 4 504 | 4 372 | -2,9 % |
| SCPI Alternatifs | N/A | 4 | 4 | 5 | 5 | 0,0 % |
| ENSEMBLE DES SCPI | 71 404 | 78 507 | 89 610 | 90 080 | 88 588 | -1,7 % |

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 10 février 2025 - Les fonds immobiliers grand public en 2024. Rock'n'Data : Bilan SCPI 2023.

(2) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 10 février 2025 - Les fonds immobiliers grand public en 2024.

PERFORMANCES⁽¹⁾

En 2024, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,72 % contre 4,52 % en 2023, soit une augmentation de 20 points. Cette augmentation reste néanmoins à nuancer. En effet, elle est portée par les

baisses de prix de part ayant eu lieu en 2023 (-4,9 % en moyenne sur le marché). Le dividende brut moyen a, quant à lui, diminué de 3 % comparé à l'année précédente.

| PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE | DVM* | Taux de distribution | | | |
|---|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| SCPI Bureaux | 4,04 % | 4,25 % | 4,20 % | 4,50 % | 4,40 % |
| SCPI Commerces | 4,67 % | 4,16 % | 4,61 % | 4,10 % | 4,90 % |
| SCPI Spécialisées | 4,41 % | 4,45 % | 4,12 % | 5,20 % | 4,77 % |
| - SCPI Santé et éducation | - | 4,83 % | 4,78 % | 4,60 % | 4,00 % |
| - SCPI Logistique | - | 5,67 % | 5,48 % | 5,90 % | 5,60 % |
| - SCPI Hôtels, tourisme, loisir | - | 2,85 % | 5,09 % | 5,10 % | 4,70 % |
| SCPI Diversifiées | 4,82 % | 5,38 % | 5,63 % | 5,50 % | 5,80 % |
| TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 4,18 % | 4,45 % | 4,53 % | 4,52 % | 4,72 % |

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

PRIX DES PARTS

Les évolutions de prix de part au cours de l'année 2024 ont également témoigné de la disparité du marché. Les SCPI Bureaux ont été les plus impactées avec une baisse moyenne de 7,1 % sur l'année, suivies par les SCPI Santé et Education qui enregistrent une baisse de 4,7 %. De leur

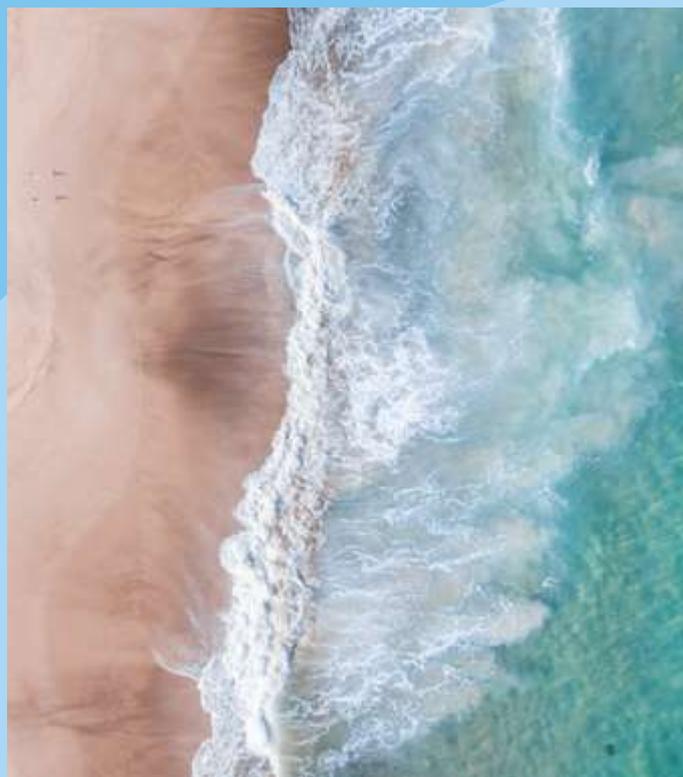
côté, les SCPI résidentielles et diversifiées enregistrent une légère augmentation de prix de part (respectivement + 0,5 % et + 0,1 %). Le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a ainsi diminué de -4,50 % en 2024.

TAUX DE ROTATION ET PARTS EN ATTENTE⁽²⁾

Le marché secondaire est resté dynamique en 2024, atteignant un volume de 1,2 Mds€, comparable à celui de 2023. La tendance semble donc plutôt être à la normalisation des flux de rachats.

Au 31 décembre 2024, un montant de 2,4 Mds€ de parts sont en attente, soit 2,7 % de la capitalisation. Néanmoins, le stock de parts en attente a baissé de -7 % au quatrième trimestre, marquant une nouvelle étape dans le processus de gestion de la liquidité sur le marché des SCPI. Cette diminution s'explique notamment par l'activation de plusieurs fonds de remboursement au cours de l'année.

A fin d'année, 10 SCPI (sur 221 SCPI au total sur le marché) comptabilisaient deux tiers des parts en attente témoignant de la disparité existante sur le marché des SCPI.



(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 10 février 2025 - Les fonds immobiliers grand public en 2024.

(2) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2025 - Les fonds immobiliers grand public en 2024.

Le marché du tourisme littoral⁽¹⁾

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

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

Dans la foulée de la crise sanitaire liée au Covid-19, la fréquentation touristique du littoral français avait observé de forts rebonds sur les deux saisons estivales de 2022 et 2023 (période courant de mai à août). En 2024, le volume de nuitées observé sur cet espace s'est maintenu à un niveau proche de l'exercice précédent (-0,9 %), à près de 101,1 millions de nuitées. Notons que la part de la clientèle étrangère a augmenté de 4,6 %, permettant de compenser partiellement la baisse de la clientèle domestique par rapport à 2023 (-2,7 %).

Sur l'année complète, la majorité des établissements du littoral français a enregistré des performances commerciales en baisse ou en stagnation comparativement à 2023. Sur l'ensemble des espaces littoraux étudiés, les hôtels haut de gamme/luxe réalisent les meilleurs niveaux d'activité avec une évolution annuelle de RevPAR de +0 % à +19 % en fonction de la région. En comparaison, les autres segments d'offre présentent des variations s'échelonnant de -6 % à +3 %.

Au global, les hôtels des littoraux de la Manche et de l'Atlantique – cibles principales de la SCPI Tourisme & Littoral – ont stabilisé leur prix moyen et enregistré des taux d'occupation en évolution de -5 à +1 points, aboutissant à des évolutions annuelles de RevPAR de -4 % (segment milieu de gamme) à +0 % (segment haut de gamme).

Ces performances en demi-teinte s'expliquent notamment par des saisons printemps et été à forte contribution perturbées par une météo maussade, l'organisation des élections législatives et des vacances scolaires tardives. Notons néanmoins que les performances observées en 2022 et 2023 faisaient figure de records, et que les résultats réalisés au cours de l'exercice écoulé paraissent très satisfaisants lorsqu'on les compare avec ceux enregistrés avant la crise sanitaire. Ainsi, à titre d'exemple, les établissements touristiques de Bretagne ont accueilli 21,2 millions de nuitées entre avril et septembre 2024 (-1,3 million vs. 2023), correspondant à une croissance de +3,9 % par rapport à 2019.

(1) Source : Atout France.

(2) Sources : MKG, Atout France, In extenso Décembre 2024, INSEE.

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2024

L'activité de l'hôtellerie française enregistre une nouvelle année consécutive de croissance en 2024. Le RevPAR en France tous segments confondus, s'établit ainsi à 83,6 € HT soit une augmentation de +1,8 % comparé à 2023. Ces performances sont portées par une hausse du Prix Moyen de 3,2 % sur l'exercice, notamment liée à l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques. A contrario, la fréquentation sur l'année est en léger repli de (- 0,9 pt) et atterrit à 65,4 %.

La SCPI Tourisme & Littoral a réalisé, pour la première année, sa première distribution suite à l'apurement du report à nouveau déficitaire lors de l'Assemblée Générale tenue en juin 2024. La SCPI a ainsi distribué un dividende de 20 €/part en fin d'année soit un taux de distribution de 2,00 %.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

La SCPI continue en 2025 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 réalisation des travaux liés à la création de l'espace bien-être et SPA dans le cadre de la stratégie de montée en gamme de l'actif du Belambra Grand Hôtel de la Mer.



ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES CONDITIONS DE RETRAIT

Aucune part n'a été souscrite ou retirée au cours de l'exercice 2024. La capitalisation de la SCPI reste donc stable et s'élève à 7 624 000 euros au 31 décembre 2024.

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

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

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI Tourisme & Littoral s'élève à hauteur de 5 718 000 euros.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

Arbitrages de l'exercice :

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2024.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

Conformément aux dispositions du bail, la SCPI a facturé 219 708 € HT HC au cours de l'exercice 2024. 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 2024 :

En 2024, le Belambra Grand Hotel de la Mer a ouvert durant 30 semaines. Le taux d'occupation s'établit à 73 %. Le chiffre d'affaires total (1,6 M€) est en croissance de +3 % par rapport à 2023.

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 Belambra Grand Hôtel de la Mer.

La durée du bail est de 12 ans, soit une durée résiduelle du bail restant (WALB) de 9,4 ans.

Une augmentation de loyers liée à la création de l'espace Bien être & Spa (décrite à la suite) a été négociée avec Belambra et devrait permettre de faire croître le loyer à 355 000 € HT HC par an (vs 223 000 € HT HC actuellement) à partir de la date d'ouverture de l'espace Bien être & Spa, prévue en juillet 2025. Notons enfin qu'une franchise de 9 mois portant sur la seule augmentation de loyer (projetée à 132 000 € HT HC par an) a été accordée.

Contentieux :

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine :

Faisant suite au lancement en septembre 2024 des travaux de création de l'espace Bien être & Spa au Belambra Grand Hôtel de la Mer, nous avons été informés par notre maître d'ouvrage délégué (Belambra Développement) que l'objectif d'achèvement à juillet 2025 devrait être tenu. Pour rappel, ces travaux visent la création d'une extension de 362 m² incluant deux salles de massages, une piscine de 60 m², une terrasse ainsi que des locaux techniques. Le budget total est fixé à 2,2 M€ sur lequel une augmentation de loyer correspondant à un rendement de 6 % a été négociée avec Belambra.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine est composé d'un hôtel (Belambra Grand Hôtel de la Mer) 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 2024. La société Cushman & Wakefield a valorisé le patrimoine de la SCPI Tourisme & Littoral à 4,5 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 2024, la SCPI Tourisme & Littoral n'a pas contracté de nouvel emprunt. Le capital restant dû s'élève ainsi à 1 600 000 euros et correspond au financement mis en place en 2022 pour l'acquisition de l'hôtel Belambra Grand Hôtel de la Mer, à Crozon.

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement, calculé sur la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droit et hors frais de la SCPI, est de 40 %. Le LTV (Loan to Value), calculé sur la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI est de 35,56 %.

VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL AU 31 DÉCEMBRE 2024

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable :

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

| VALEURS COMPTABLE | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 4 117 230 € | 4 223 360 € | 4 725 176 € |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 2 504 402 € | 2 474 075 € | 1 910 502 € |
| Valeur comptable | 6 621 632 € | 6 697 435 € | 6 635 678 € |
| Valeur comptable par part | 868,52 € | 878,47 € | 870,37 € |

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 | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 4 000 000 € | 4 000 000 € | 4 500 000 € |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 2 504 402 € | 2 486 575 € | 1 910 502 € |
| Valeur de réalisation | 6 504 402 € | 6 486 575 € | 6 410 502 € |
| Valeur de réalisation par part | 853,15 € | 850,81 € | 840,83 € |

Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

| VALEUR DE RECONSITUTION | 31.12.2023 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valeur de réalisation | 6 504 402 € | 6 486 575 € | 6 410 502 € |
| Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 322 809 € | 322 809 € | 343 461 € |
| Commission de souscription | 758 579 € | 756 598 € | 750 440 € |
| Valeur de reconstitution | 7 585 790 € | 7 565 982 € | 7 504 404 € |
| Valeur de reconstitution par part | 994,99 € | 992,39 € | 984,31 € |

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de la SCPI Tourisme & Littoral a diminué en lien avec la baisse de la valeur de réalisation. Celle-ci s'explique par le décaissement des travaux de création de l'espace Bien-être & Spa sur l'actif Belambra Grand Hôtel de la Mer.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 984,31 €, en diminution de -1,07 % par rapport au 31 décembre 2023.

| DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2024 | Montant | €/part | % de la valeur de reconstitution |
|---|--------------------|-----------------|--|
| Valeur de réalisation | 6 410 502 € | 840,83 € | 85,42 % |
| Droits sur le patrimoine | 310 500 € | 40,73 € | 4,14 % |
| Frais d'acquisition | 32 961 € | 4,32 € | 0,44 % |
| Commission de souscription | 750 440 € | 98,43 € | 10,00 % |
| Valeur de reconstitution | 7 504 404 € | 984,31 € | 100,00 % |

Les frais d'acquisition (hors droits) représentent 0,76 % de la valeur vénale de l'actif au 31.12.2024.

Prix de souscription :

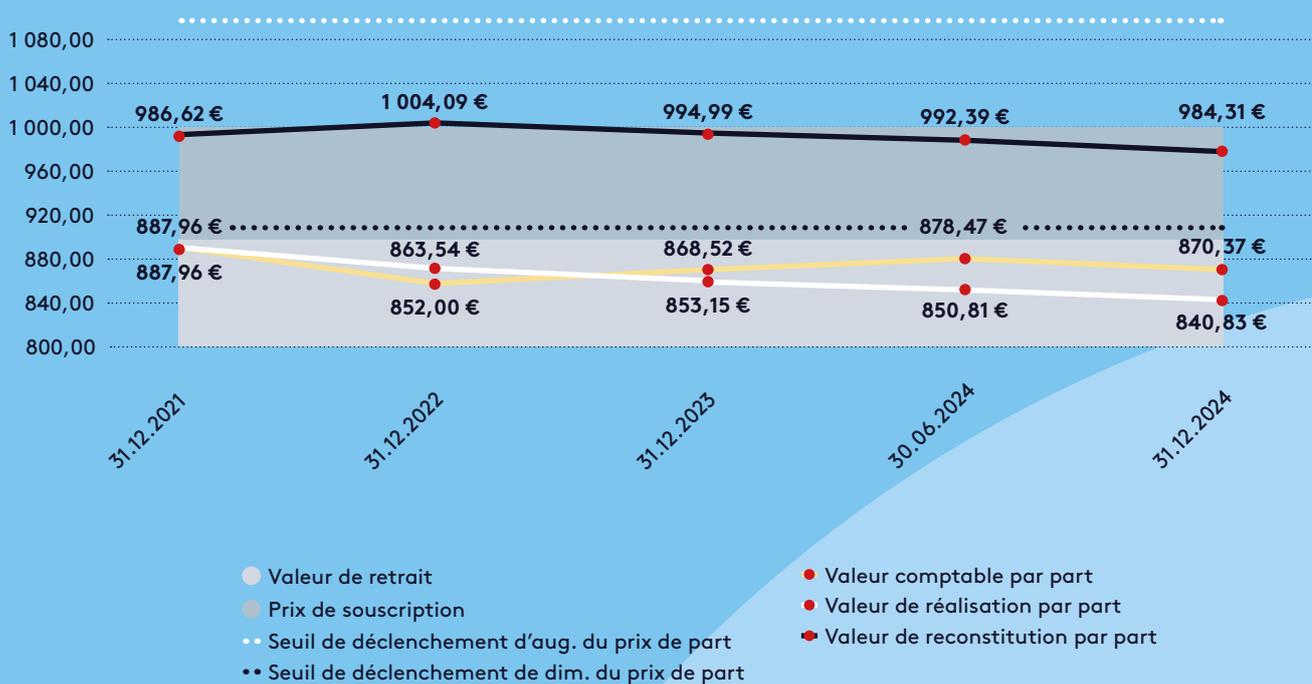
Le prix de souscription d'une part est resté stable en 2024 et est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 750 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 250 € à la date du présent rapport, tenant 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

20 €/part ont été distribués par la SCPI Tourisme & Littoral au titre de 2024 soit un taux de distribution de 2,00 %. Pour rappel, il s'agit de la première distribution de la SCPI suite à l'apurement du report à nouveau lors de l'Assemblée Générale 2024.

Au 31.12.2024, le report à nouveau est de 9,73 €/part.

Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices:

| PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|----------|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|---------------------------------|
| | En € | En % du total des revenus | En € | En % du total des revenus | En € | En % du total des revenus | En € | En % du total des revenus | En € | En % du total des revenus |
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes et produits divers | - | - | - | - | 16,63 € | 100 % | 31,83 € | 83 % | 32,30 € | 78 % |
| Produits financiers liés aux participations | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | - | - | - | - | - | - | 6,44 € | 17 % | 8,88 € | 22 % |
| TOTAL DES REVENUS | - | - | - | - | 16,63 € | 100 % | 38,27 € | 100 % | 41,18 € | 100 % |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | - | - | - | - | 1,52 € | 9,16 % | 3,44 € | 8,98 % | 3,77 € | 9,16 % |
| Autres frais de gestion | 17,64 € | - | 2,88 € | - | 11,83 € | 71,12 % | 15,42 € | 40,30 % | 17,11 € | 41,56 % |
| Charges locatives non récupérées | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous-total CHARGES EXTERNES | 17,64 € | - | 2,88 € | - | 13,35 € | 80,28 % | 18,86 € | 49,28 % | 20,88 € | 50,71 % |
| Charges financières | 29,91 € | - | 2,66 € | - | - | - | - | - | - | - |
| Amortissement net | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes | - | - | - | - | - | - | 1,64 € | 4,28 % | - | - |
| Sous-total CHARGES INTERNES | 29,91 € | - | 2,66 € | - | - | - | 1,64 € | 4,28 % | - | 0,00 % |
| TOTAL DES CHARGES | 47,55 € | - | 5,54 € | - | 13,35 € | 80,28 % | 20,50 € | 53,56 % | 20,88 € | 50,71 % |
| RESULTAT COURANT | -47,55 € | - | -5,54 € | - | 3,28 € | 19,72 % | 17,77 € | 46,44 % | 20,29 € | 49,29 % |
| Produits exceptionnels | - | - | - | - | - | - | 0,30 € | 0,80 % | - | - |
| Charges exceptionnelles | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT NET COMPTABLE | -47,55 € | - | -5,54 € | - | 3,28 € | 19,72 % | 18,08 € | 47,23 % | 20,29 € | 49,29 % |
| Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+) | -47,55 € | - | -5,54 € | - | 3,28 € | 19,72 % | 18,08 € | 47,23 % | 0,29 € | 0,72 % |
| Plus-values immobilières distribuées | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués avant PLPS* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués après PLPS* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux

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

Le résultat par part (nombre de part moyen en jouissance sur l'exercice) s'élève à 20,29 € au 31 décembre 2024 comparé à 18,08 €/part en 2023.

EMPLOI DES FONDS

| EMPLOI DES FONDS (EN €) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| Sommes non investies à l'ouverture | - | 921 600 | 6 861 600 | 2 550 463 | 2 420 900 | |
| Fonds collectés | 1 024 000 | 6 600 000 | - | - | - | Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 73,41 % |
| Commission de souscription | -102 400 | -660 000 | - | - | - | |
| Cessions d'immeubles | - | - | - | - | - | |
| Cessions de parts de sociétés immobilières | - | - | - | - | - | |
| Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | - | - | - | - | - | |
| Acquisitions d'immeubles | - | - | -4 012 000 | -117 730 | -607 947 | |
| Acquisitions de parts de sociétés immobilières | - | - | - | - | - | |
| Frais d'acquisition des immobilisations | - | - | -299 137 | -11 833 | 11 800 | |
| Financement des filiales | - | - | - | - | - | |
| Sommes non investies à la clôture | 921 600 | 6 861 600 | 2 550 463 | 2 420 900 | 1 824 754 | |

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 73,41 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

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

Les rémunérations versées par la SCPI Tourisme & Littoral à la Société de Gestion Aream sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 2 janvier 2020 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion.

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;

- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

TRANSPARISATION DES COMPTES DE LA SCPI

Actifs immobiliers détenus :

| | Typologie 1 | Typologie 2 | Total du périmètre |
|--|----------------------|-------------|----------------------|
| Type d'actif | Hôtels | - | - |
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | 2 715 m ² | - | 2 715 m ² |
| Prix d'acquisition HD | 4 000 000 € | - | 4 000 000 € |
| Valeurs estimées du patrimoine | 4 500 000 € | - | 4 500 000 € |

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

Financement mis en place :

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

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

Résultats en pourcentage de détention :

| | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre |
|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------|
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER : | | | |
| Loyers | 219 708 € | - | 219 708 € |
| Charges non récupérables | -2 719 € | - | -2 719 € |
| Travaux non récupérables et gros entretien | - € | - | - € |
| Impact des douteux | - € | - | - € |
| Autres charges immobilières | -39 095 € | - | -39 095 € |
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION : | | | |
| Commission de gestion de la SGP | -28 742 € | - | -28 742 € |
| Autres charges d'exploitation | -58 781 € | - | -58 781 € |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | -3 361 € | - | -3 361 € |
| COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER : | | | |
| Intérêts des emprunts | - € | - | - € |
| Autres charges financières | - € | - | - € |
| Produits financiers | 67 717 € | - | 67 717 € |
| COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL : | | | |
| Produits de cessions d'éléments d'actifs | - € | - | - € |

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

Complements d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI

est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI.

Les revenus/déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 :

Personnes physiques

| | 2024 | €/Part |
|--|----------------|----------|
| Revenus bruts | 192 612 € | 25,26 € |
| Frais et charges | -77 269 € | -10,13 € |
| Intérêts des emprunts | -38 080 € | -4,99 € |
| Revenu net | 77 263 € | 10,13 € |
| REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE | 10,13 € | - |

Personnes morales

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

| | |
|------------|------------------|
| BIC | 154 727 € |
| BIC/part | 20,29 € |

Au titre de l'exercice 2024, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 154 726,77 € soit 20,29 €/part. Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2024 et d'impôt sur la fortune immobilière 2025 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

VALEUR IFI

| VALEUR IFI | 01.01.2025 |
|---|------------|
| Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait | 900,00 € |
| Valeur nette de la part - Résident | 471,99 € |
| Valeur nette de la part - Non Résident | 471,99 € |

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, vous

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 2024.

| Informations sur les délais de paiement | Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu | | | | | | Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|--|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | TOTAL (1 jour et plus) | 0 jour | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | TOTAL (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 1 | 3 | 1 | 2 | 0 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Montant total des factures concernées | 691 € | 48 040 € | 83 020 € | 106 742 € | 0 € | 237 803 € | 55 750 € | 0 € | 0 € | 0 € | 482 € | 482 € |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 0,76 % | 52,86 % | 91,34 % | 117,44 % | 0,00 % | 262,41 % | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | | | | | | 22,64 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,20 % | 0,20 % |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | N/A | | | | | | N/A | | | | | |
| Montant total des factures exclues | N/A | | | | | | N/A | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur. | | | | | | Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client. | | | | | |

CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

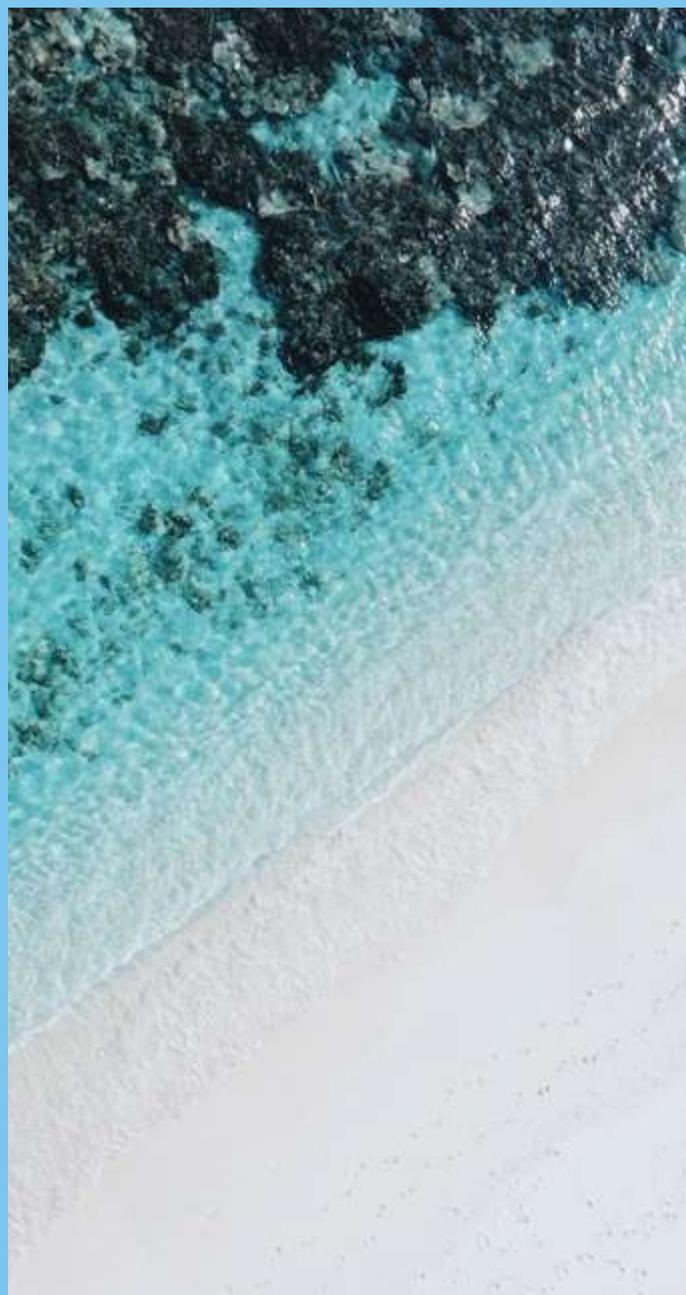
RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »), Aream a établi une politique de rémunération dont l'objectif est de favoriser une gestion saine et efficace du risque, et qui n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des véhicules gérés.

Elle est également conçue de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts et à prévenir les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt de ses clients.

Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d'Aream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Aream a mis en place un comité des rémunérations.

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



Rémunération du personnel de la Société de Gestion:

| | Nombre de personnes concernées | Rémunération fixe | Rémunération variable | TOTAL |
|--|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| Ensemble des collaborateurs | 49 | 5 156 451 € | 433 000 € | 5 589 451 € |
| Cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA | 12 | 2 638 676 € | 235 000 € | 2 873 676 € |

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

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

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, ATREAM 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).

Ce dernier a la charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par ATREAM. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'ATREAM 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 :

- Identification des risques inhérents à l'activité ;
- Séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- Optimisation de la sécurité des opérations ;
- Couverture globale des procédures opérationnelles.

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

- Le contrôle permanent de premier niveau est réalisé par les opérationnels ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- 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'Aream et celui de 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 COMMERCES »

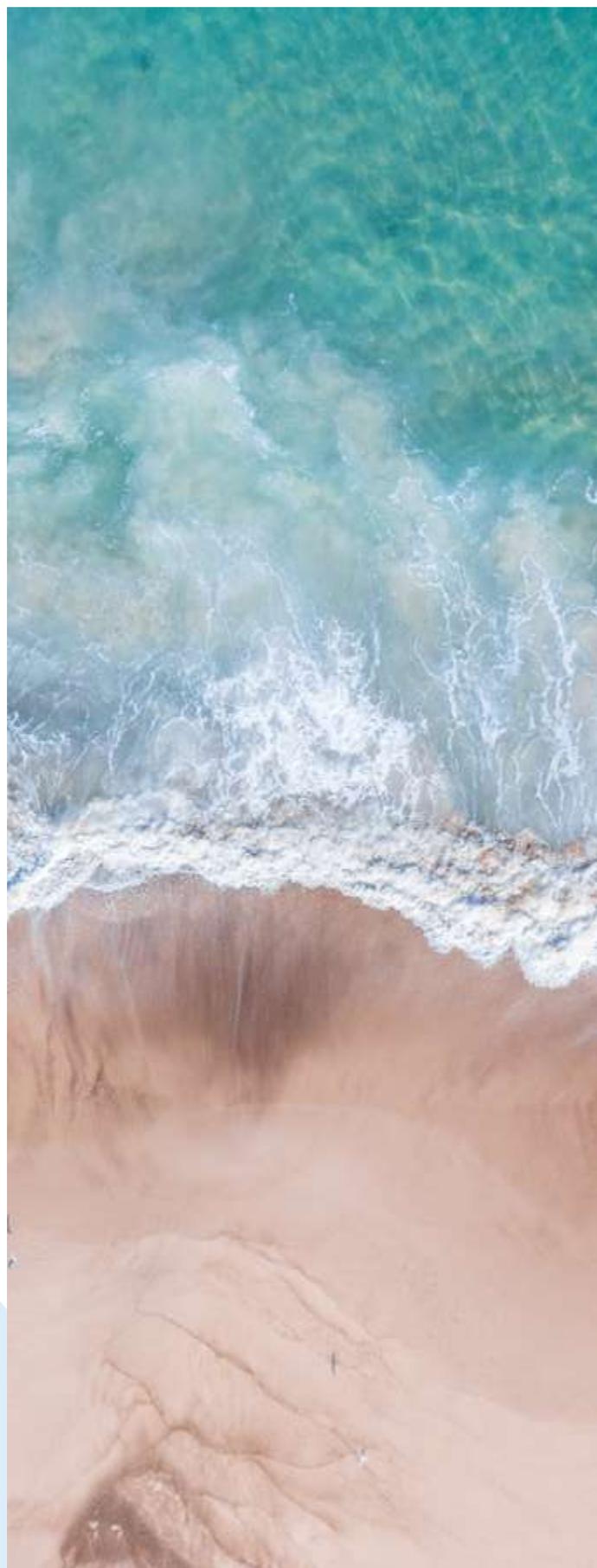
Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre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

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerces hôteliers et plus généralement dans des sociétés commerciales, des opérations d'investissement portant sur des transactions globales, à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces, pourront être réalisées par la SCPI d'une part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par Aream et/ou une entité détenue ou non par Aream.

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

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

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de Aream précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.



PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Aream reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

AUTRES INFORMATIONS

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

POLITIQUE RSE DE LA 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 est un acteur engagé en matière de développement durable et d'Investissement responsable. Cet engagement se traduit notamment par l'adhésion de la Société aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations Unies depuis 2021 et par la participation de la Société dans des nombreux organismes de la Place dédiés aux thématiques ESG tels que l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Dans le cadre de son ambition 2023 – 2025 définie dans sa Politique RSE – ESG, Aream s'est donné les objectifs suivants : (i) proposer des solutions d'investissement responsable alignées avec les attentes des parties prenantes, (ii) identifier et maîtriser les risques extra-financier pouvant affecter la création de valeur, (iii) sélectionner les projets exemplaires en matière ESG pour créer un cercle vertueux

Aream matérialise sa politique RSE, en faveur de son engagement environnemental et social, au travers de différentes initiatives :

- **Sur le volet environnemental** : Aream œuvre à la valorisation de ses déchets au-delà de la réglementation en vigueur grâce au partenariat avec Les Joyeux recycleurs, tout en promouvant la réinsertion professionnelle au travers de l'Association ARES (Association pour la réinsertion économique et sociale) ;
- **Sur le volet social** : Aream a mis en place un forfait mobilité durable pour ses collaborateurs afin de favoriser les mobilités douces. La Société s'investit dans la formation de ses collaborateurs sur les enjeux de durabilité en proposant un cycle de formation adapté à chaque métier de la gestion d'actifs et des fonctions transverses.
- **Sur le volet mécénat** : Aream prend part au Challenge de pas connectés organisé par La Fondation Apprentis d'Auteuil. Celle-ci agit, depuis près de 160 ans, pour l'éducation et l'insertion des jeunes confrontés à des difficultés. La Société soutient ses collaborateurs désireux de soutenir une cause associative par le biais d'un événement sportif.





Pour déployer sa Politique RSE - ESG, Aream a mis à jour sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, a systématisé l'analyse extra-financière de actifs sous gestions et des acquisitions et a introduit sa définition de l'investissement durable sur le volet social. La mise à jour de la Charte d'investissement responsable a été enrichie avec la publication de la Raison d'Être d'Aream.

« Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique. »

Au travers de sa mission de conseil et de gestionnaire de portefeuilles, Aream cherche à concilier performance financière et performance extra-financière afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

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

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



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

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 2024, 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 2024.

Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2024, aucune part n'a été souscrite.

Patrimoine et gestion locative

L'année 2024 constitue la seconde année pleine d'exploitation pour la SCPI Tourisme & Littoral, faisant suite à l'acquisition du Grand Hôtel de la Mer, exploité par Belambra, à Crozon en 2022. Les performances 2024* (chiffre d'affaires) de l'hôtel sont en augmentation de +3% par rapport à 2023, notamment liées à une augmentation de la durée d'ouverture (30 semaines en 2024 contre 28 en 2023) et une dynamisation du taux d'occupation (73% en 2024 contre 70% en 2023).

Les travaux sont actuellement en cours et l'ouverture de l'espace bien-être est prévue pour la fin du mois de juin 2025. Aussi, le budget validé, tel que défini par les équipes de maîtrise d'œuvre est de 2,2 M€ HT honoraires de maîtrise d'œuvre inclus. Pour rappel, Les négociations concernant l'augmentation de loyer liée à cet investissement ont abouti en septembre 2024 à la contractualisation d'un avenant prévoyant qu'une augmentation de loyer équivalente à 6% du coût total des travaux sera perçue à partir de l'ouverture de l'espace bien-être au public. Ce loyer complémentaire a été projeté à 132 K€ à compter de la livraison, soit un loyer total annuel de 355 K €.

L'actif a été évalué à 4,5 millions d'euros (hors droits) au 31/12/2024, afin de refléter la création du SPA et de l'espace bien être et le complément de loyer associé.

La société de gestion continue à mettre en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2025.

** 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 154 727 €, dont les principaux produits sont issus des loyers de l'hôtel Le Morgat ainsi que des produits financiers issus des placements de trésorerie sur un compte bancaire rémunéré. Le report à nouveau négatif de la SCPI ayant été apuré suite à l'approbation des comptes 2023 en Assemblée Générale, un premier acompte sur dividendes a eu lieu en 2024 à hauteur de 20,00 €/ part.

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

SCPI TOURISME & LITTORAL

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCPI TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : 880 966 759 R.C.S. Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier TOURSIME & LITTORAL,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier TOURISME & LITTORAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 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.

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.

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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 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 pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2024

Anton LISSORGUES

Associé



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

SCPI TOURSIME & LITTORAL

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
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
880 966 759 R.C.S. Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier TOURISME & LITTORAL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

01. Commission de souscription

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion perçoit une commission de souscription d'un taux de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La

Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

02. Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société. Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 28 742,60 € au titre de cette commission.

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

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la Société ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

L'article XVIII des statuts prévoit qu'il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus ont été approuvées en date du 14 septembre 2016 par l'Assemblée Générale constitutive.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2025

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

| ETAT DU PATRIMOINE (EN €) | 31.12.2023 | | 31.12.2024 | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | 4 129 730 | 4 000 000 | 4 737 676 | 4 500 000 |
| Terrains et constructions locatives | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 069 174 | 4 500 000 |
| Immobilisations en cours | 129 730 | - | 668 502 | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -12 500 | - | -12 500 | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretiens | -12 500 | - | -12 500 | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | - | - | - | - |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| TOTAL I (Placements immobiliers) | 4 117 230 | 4 000 000 | 4 725 176 | 4 500 000 |
| Immobilisations financières | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| TOTAL II (Immobilisations financières) | - | - | - | - |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Créances | 37 069 | 37 069 | 203 346 | 203 346 |
| Locataires et comptes rattachés | 1 789 | 1 789 | 69 268 | 69 268 |
| Autres créances | 35 280 | 35 280 | 134 078 | 134 078 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités | 4 188 183 | 4 188 183 | 3 888 540 | 3 888 540 |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 4 188 183 | 4 188 183 | 3 888 540 | 3 888 540 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | 4 225 252 | 4 225 252 | 4 091 887 | 4 091 887 |
| Provisions générales pour risques et charges | - | - | - | - |
| Dettes | -1 687 026 | -1 687 026 | -2 173 396 | -2 173 396 |
| Dettes financières | -1 609 097 | -1 609 097 | -1 609 097 | -1 609 097 |
| Dette associée | - | - | -152 480 | -152 480 |
| Dettes d'exploitation | -77 929 | -77 929 | -363 450 | -363 450 |
| Dettes diverses | - | - | -48 369 | -48 369 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | -1 687 026 | -1 687 026 | -2 173 396 | -2 173 396 |
| Comptes de régularisation actif et passif | -33 824 | -33 824 | -7 989 | -7 989 |
| Charges constatées d'avance | 6 364 | - | 38 051 | - |
| Produits constatés d'avance | -58 460 | - | -60 951 | - |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 18 272 | - | 14 911 | - |
| TOTAL V (comptes de régularisation) | -33 824 | -33 824 | -7 989 | -7 989 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 6 621 632 | 6 621 632 | 6 635 678 | 6 635 678 |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | 6 621 632 | 6 504 402 | 6 635 678 | 6 410 502 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024

| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €) | Situation à l'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation au 31.12.2024 |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 5 718 000 | - | - | 5 718 000 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Primes d'émission | | | | |
| Prime d'émission ou de fusion | 1 906 000 | - | - | 1 906 000 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -1 074 283 | - | 11 800 | -1 062 483 |
| Ecart d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | - | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | -65 890 | 137 805 | - | 71 915 |
| Résultat de l'exercice précédent | 137 805 | -137 805 | - | - |
| Résultat de l'exercice | - | - | 154 727 | 154 727 |
| Acomptes sur distribution | - | - | -152 480 | -152 480 |
| TOTAL GENERAL | 6 621 632 | 0 | 14 047 | 6 635 678 |

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

| COMPTE DE RÉSULTAT (EN €) | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--|----------------|----------------|
| Produits immobiliers (I) | 242 507 | 246 222 |
| Loyers | 212 208 | 219 708 |
| Charges facturées | 30 299 | 26 514 |
| Produits annexes | - | - |
| Reprises de provisions | - | - |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| Charges de l'activité immobilière (II) | 80 749 | 68 328 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 30 169 | 26 514 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 12 500 | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | 38 080 | 41 814 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 161 758 | 177 894 |
| Produits d'exploitation (I) | 168 | 2 |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission) | - | - |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Autres produits | 168 | 2 |
| Charges d'exploitation (II) | 75 520 | 90 887 |
| Commissions de la société de gestion | 26 207 | 28 743 |
| Charges d'exploitation de la société | 48 518 | 55 782 |
| Diverses charges d'exploitation | - | - |
| Commission de souscription | - | - |
| Frais d'acquisitions et de cession | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 3 361 | 3 361 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| Autres charges | -2 566 | 3 001 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -75 353 | -90 885 |
| Produits financiers (I) | 49 075 | 67 718 |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | 49 075 | 67 718 |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| Charges financières (II) | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 49 075 | 67 718 |
| Produits exceptionnels (I) | 2 324 | - |
| Produits exceptionnels | 2 324 | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| Charges exceptionnelles (II) | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 2 324 | - |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 137 805 | 154 727 |

FAITS SIGNIFICATIFS 2024

Les travaux de construction de l'espace bien-être et SPA de l'actif du Morgat ont commencé au cours de l'exercice 2024. Ils devraient s'achever au T3 2025.

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 2024 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^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Un compte de résultat
- Une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

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^o du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3^o du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.





A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

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

Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation SA, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 2 janvier 2020.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées :

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres et parts. Cet ANR est évalué sur la base :

- Des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- De la valeur nette des autres actifs détenus ;
- De la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les 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 € | 31.12.2023 | | 31.12.2024 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 069 174 | 4 500 000 |
| Hôtel | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 069 174 | 4 500 000 |
| Résidence tourisme | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | 129 730 | - | 668 502 | - |
| Hôtel | 129 730 | - | 668 502 | - |
| Résidence tourisme | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| Participations financières | - | - | - | - |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant | - | - | - | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 4 129 730 | 4 000 000 | 4 737 676 | 4 500 000 |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Placements immobiliers | Adresse des immeubles | Localisation | Typologie | Surface (en m²) | Date d'acquisition | Quote-part | Valeur d'acquisition | Frais d'acquisition | Valeur d'expertise |
|---|---------------------------|--------------|-----------|-----------------|--------------------|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Grand hôtel de la mer constructions locatives | 17 rue d'Ys, 29160 Crozon | Régions | Autres | 2 715 | 09.06.2022 | 100,00 % | 4 000 000 € | 299 137 € | 4 500 000 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 2 715 | | | 4 000 000 € | 299 137 € | 4 500 000 € |

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

| VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €) | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|---|------------------|------------------|
| Terrains et constructions locatives en début d'exercice | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Terrains et constructions locatives en fin d'exercice | 4 000 000 | 4 069 174 |
| Immobilisations en cours en début d'exercice | 12 000 | 129 730 |
| Immobilisations en cours en fin d'exercice | 129 730 | 668 502 |
| Participations financières en début d'exercice | - | - |
| Participations financières en fin d'exercice | - | - |
| Avances en compte courant en début d'exercice | - | - |
| Avances en compte courant en fin d'exercice | - | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 4 129 730 | 4 737 676 |

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

| DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €) | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--|---------------|----------------|
| Créances locataires | - | 67 479 |
| Dont créances douteuses | - | - |
| Factures à établir locataires | 1 789 | 1 789 |
| Sous-total des créances locataires | 1 789 | 69 268 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - |
| Etat et autres collectivités | 11 799 | 108 760 |
| Autres débiteurs | 23 480 | 25 318 |
| Fournisseurs d'immobilisations | - | - |
| Charges constatées d'avance | - | 38 051 |
| Sous-total des autres créances | 35 280 | 172 129 |
| TOTAL DES CRÉANCES | 37 069 | 241 397 |

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

| DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €) | 31.12.2023 | Dotation | Reprise | 31.12.2024 |
|--|---------------|----------|----------|---------------|
| Amortissements | - | - | - | - |
| Sous-total des amortissements | - | - | - | - |
| Provisions pour gros entretiens | 12 500 | - | - | 12 500 |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | - | - | - | - |
| Sous-total des provisions | 12 500 | - | - | 12 500 |
| TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | 12 500 | - | - | 12 500 |

DÉCOMPOSITION DES DETTES

| DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €) | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--|------------------|------------------|
| Emprunts | 1 609 097 | 1 609 097 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| Sous-total des dettes envers les établissements de crédit | 1 609 097 | 1 609 097 |
| Locataires créditeurs | - | - |
| Dépôts de garantie reçus | - | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 77 631 | 351 776 |
| Etat et autres collectivités | 298 | 11 519 |
| Autres créditeurs | - | 201 004 |
| Produits constatés d'avance | 58 460 | 60 951 |
| Sous-total des autres dettes | 136 389 | 625 250 |
| TOTAL DES DETTES | 1 745 486 | 2 234 347 |

DÉTAIL DES EMPRUNTS

En 2024, 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 31.12.2024 | Type de taux | Taux actuel |
|-------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------|
| Caisse d'Épargne BPL | Hôtel le Morgat - Crozon | 07.06.2022 | 7,00 ans | 07.06.2029 | 4,44 ans | 1 600 000 € | 1 600 000 € | Fixe | 2,38 % |
| TOTAL DE L'ENDETTEMENT | | | 7,00 ans | | 4,44 ans | 1 600 000 € | 1 600 000 € | | |

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à hauteur de 67 718 euros. Il est le produit du placement de la trésorerie sur un compte rémunéré à 2 % au cours de l'exercice 2024.

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2024 est nul.

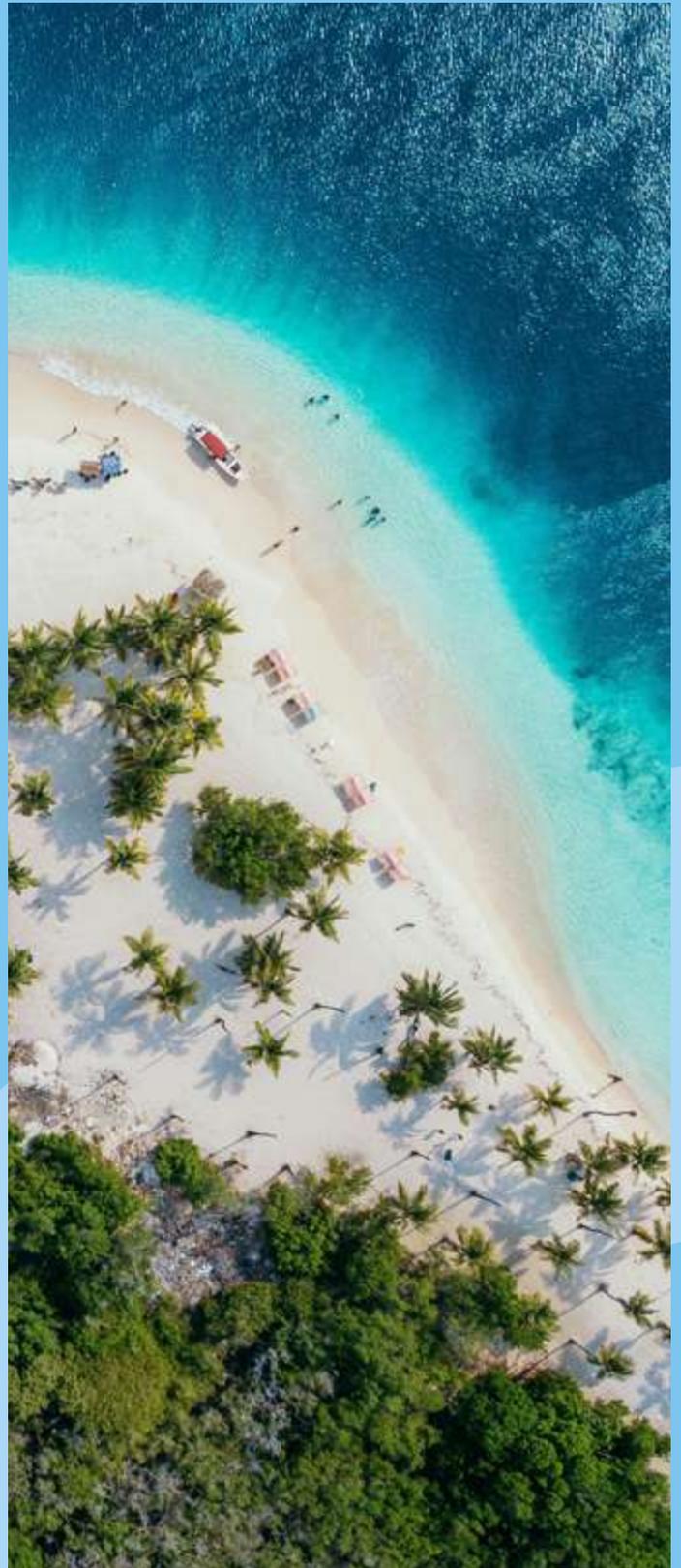


ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

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

Néant.



TOURISME & LITTORAL

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

Assemblée Générale Ordinaire en date du 25 juin 2025

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 2024 ;
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 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 2024 ;
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes ;
- Renouvellement du mandat de l'Expert Immobilier ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

TOURISME & LITTORAL

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

Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 25 juin 2025

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 2024, 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 154 726,77 € augmenté du report à nouveau antérieur de 71 915,11 €
- constitue un bénéfice distribuable de 226 641,88 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 152 480,00 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 74 161,88 €

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 : 6 635 678,47 €, soit 870,37 € par part,
- valeur de réalisation : 6 410 502,26 €, soit 840,83 € par part,
- valeur de reconstitution : 7 504 403,76 €, soit 984,31 € 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

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de la société Forvis Mazars, Commissaire aux comptes titulaire prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de la société Forvis Mazars, en tant que Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, prenant fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

ONZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert Immobilier :

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que le mandat de la société Cushman & Wakefield Valuation France SA, expert immobilier, a pris fin, décide de renouveler le mandat de la société Cushman & Wakefield Valuation France SA, en tant qu'Expert Immobilier, pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

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

Atream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



SCPI Tourisme & Littoral

TOURISME & LITTORAL

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

VOS CONTACTS :

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

AMF :

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

Atream
L'énergie d'entreprendre



SCPI Tourisme & Littoral