



N°2025/ 2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

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



Madame, Monsieur

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Atream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Atream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Atream, en collaboration avec le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance de la SCPI Tourisme et Littoral, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Atream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Atream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.



Grégory Soppelsa

Président Exécutif- ATREAM



Madame, Monsieur

Les performances de l'hôtellerie française sont encourageantes en ce milieu d'année. En effet, le RevPAR* a augmenté de 4,8% comparé à l'année précédente. Cette progression est par ailleurs supérieure à la moyenne européenne qui s'établit à 2,6% sur la même période. Les performances du secteur hôtelier français ont été tirées vers le haut par les segments luxe et hauts de gamme (+ 10% de RevPAR*) confirmant la stratégie de montée en gamme de l'actif Belambra Le Grand Hôtel de la Mer. Il convient néanmoins de rappeler que l'année 2025 s'inscrit dans une tendance à la normalisation des performances hôtelières après l'enregistrement de plusieurs années records et dans un contexte économique et géopolitique encore incertain.

Les travaux de création de l'espace SPA et bien-être ont été livrés, conformément à la stratégie de montée en gamme de l'actif. L'ouverture au public de ce nouvel espace a ainsi eu lieu le 3 juillet 2025.

Fort de ce développement et de sa situation locative solide, la valeur d'expertise de l'actif du Grand Hôtel atteint 5,5 M€ Hors Droits au 30 juin 2025 soit une augmentation d'environ 22%. En conséquence, la valeur de reconstitution de votre SCPI s'élève à 1 003,96 € au 30 juin 2025, soit une augmentation de 2,00% comparé au 31 décembre 2024.

Grégory Soppelsa

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

**Revenu par chambre correspond au chiffre d'affaires des hébergements HT divisé par le nombre total de chambres disponibles à la vente.*

Sources : MKG, Alliance France Tourisme

Résumé de l'activité trimestrielle

Après deux années de forte reprise post-crise sanitaire, les performances du secteur hôtelier semblent progressivement s'inscrire dans un cycle de normalisation.

A fin juin 2025, l'hôtellerie européenne observe une croissance (+2,6%) plus modérée qu'en 2024 et 2023. Cette évolution s'explique notamment par des incertitudes économiques et géopolitiques ainsi qu'à une accalmie du calendrier événementiel international. Toutefois, certains segments – notamment les catégories milieu et haut de gamme – continuent de bénéficier du soutien de la clientèle étrangère.

En France, le RevPAR, à fin juin 2025, atteint 80,5 € HT, soit un résultat en hausse (+4,8%) par rapport à la même période en 2024. Cette progression est soutenue par des croissances combinées du prix moyen de +3,9% (à 124,6 € HT), et du taux d'occupation de +0,6 pt (à 64,6%). La dynamique est principalement portée par le segment haut de gamme/luxe, qui présente une croissance de RevPar sur la période de +10%. Celle-ci s'explique notamment par l'importance au sein de ces établissements des flux de clientèle étrangère, dont la contribution aux recettes totales du pays était en croissance de +8% à fin avril 2025, par rapport à l'année dernière. Notons également que la fréquentation hôtelière par la clientèle domestique s'est maintenue à un niveau proche de celui de 2024 (volume de nuitées à -1,6% à fin mai 2025).

Sources : INSEE, Atout France, MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Durée résiduelle des baux
8,9 ans



Ratio d'endettement⁽⁶⁾
40 %



Nombre d'immeubles
1



Chambres
78

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

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2025

Données financières	
Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	845,85 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	1 003,96 € ⁽²⁾
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Dont part en attente de retrait	-
Capital social effectif	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €

Données sur le patrimoine	
Taux de distribution 2024 ⁽³⁾	2,00%
Performance Globale 2024 ⁽⁴⁾	2,00%
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT S1 2025	111 771€ HT HC
TOF ⁽⁵⁾	100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2025)
471,99 €
Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2025)
471,99 €



Activité sociale au 2^{ème} trimestre 2025 :
25 juin: Assemblée Générale 2025

Activité sociale future :
Septembre: Conseil de Surveillance

- (1) Dont commission de souscription égale à 10 % HT de la prime d'émission, soit 12 % TTC.
- (2) Valeurs au 30/06/2025 arrêtées par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.
- (3) Taux de Distribution sur la Valeur de Marché: division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (4) Performance Globale : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) et de la variation du prix de part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (5) TOF : Taux d'Occupation Financier.
- (6) Montant global de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 2^{ème} trimestre 2025

Marché hôtelier

A fin juin 2025, l'ensemble des régions de la façade atlantique français présente des performances hôtelières inférieures à celles de 2024 (tous segments confondus) :

Variations de RevPAR à fin juin 2025 (vs YTD 06.2024)

- Normandie : -2,6%
- Bretagne : -1,2%
- Pays de Loire : -2,3%
- Nouvelle-Aquitaine : -0,6%

Ces résultats sont principalement tirés vers le bas par les segments les plus économiques, qui souffrent d'un ralentissement de l'activité des secteurs de l'industrie et du bâtiment. Aussi, il convient de noter que la Normandie avait pu bénéficier de performances très soutenues sur la même période en 2024, en lien avec la célébration du 80^{ème} anniversaire du Débarquement.

Les hôtels au positionnement comparable à celui du Belambra Grand Hôtel de la Mer présentent toutefois de meilleurs niveaux de performances. Ainsi, d'après In Extenso, le panel "Milieu de gamme - Littoral Nord-Ouest" (hôtels des communes du littoral des régions Hauts-de-France, Bretagne, Normandie et Pays de Loire) a vu son RevPar (67 € HT) progresser de 4% sur les 5 premiers mois de l'année en comparaison avec l'année précédente.

Performances opérationnelles

Les performances d'exploitation du Belambra Grand Hôtel de la Mer nous seront transmises à l'issue de la saison et pourront être présentées dans le bulletin du quatrième trimestre 2025.

Travaux

- Les travaux de création de l'espace Bien-être & Spa ont été finalisés, permettant une ouverture au public de ce nouvel équipement le 3 juillet 2025.

L'augmentation de loyer calculée sur un taux de rendement de 6% du budget total des travaux (2,2 M€) permettra de faire évoluer le loyer actuel de 223 000 € HT HC à 355 000 € HT HC à partir du 3 avril 2026, à l'issue de la période de neuf mois de franchise accordée au Preneur, prenant effet à la date d'achèvement des travaux.

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 2^{eme} trimestre 2025

Acquisitions/Arbitrage

Dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion est à la recherche d’actifs situés dans la bande des 15 km du littoral, sur l’intégralité de la façade ouest française.
Il n’y a pas eu d’acquisition ou de cession sur le trimestre.

Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Tourisme & Littoral

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

* Prix d’acquisition DI FI



Évolutions des valeurs d’expertises au 30 juin 2025

La valeur retenue par Atream au 30 juin 2025 correspond à la valeur de l’expert (Cushman & Wakefield) telle que transmise au 30 juin 2025 et s’élève à 5 500 000€. Elle est en hausse par rapport à la valeur retenue au 31 mars 2025 de +22,2%, en lien avec le décaissement de 1,1 M€ de Capex depuis le 31 décembre 2024 et le rapprochement de la perception de l’augmentation de loyer, prévue au 3 avril 2026.

La prochaine campagne d’actualisation interviendra au 31/12/2025

Commentaires de gestion

Les liquidités de la SCPI (capital restant à investir et les produits locatifs), placées sur des comptes bancaires, sont rémunérées à un taux de 2%. Les produits financiers du T2 2025 s’élèvent à environ 10 K€.

Situation locative

Au 30 juin 2025, le taux d’occupation physique et le taux d’occupation financier sont respectivement de 100%.
La durée résiduelle (WALB et WALT) du bail de l’hôtel Belambra Grand Hôtel de la Mer Morgat s’établit à 8,9 ans.



TOP

Au 30/06/2025



TOF

Au 30/06/2025

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

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :

prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :

le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :

le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

VALEUR DE RETRAIT :

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

VALEUR DE RÉALISATION :

valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :

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

TAUX DE DISTRIBUTION :

division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 37 500 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 4 parts. Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 € (750 € de nominal et 250 € de prime d'émission) et inclut une commission de souscription de 10 % HT prélevée sur la prime d'émission, soit 12 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4ème mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits

Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur :

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

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

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

- Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie.

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

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

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

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

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

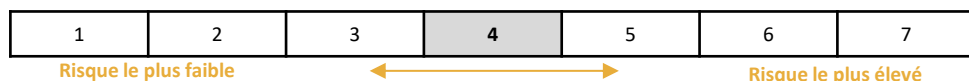
Les informations générales

Caractéristiques de la SCPI

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

Echelle de risques

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



Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Atream

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de
gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous
le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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