



Atream

Rapport Annuel

2020



SCPI Tourisme & Littoral

TOURISME & LITTORAL

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

WWW.ATREAM.COM



Chers Associés,

L'année 2020 et l'industrie touristique ont été marquées par la crise de la Covid-19 qui a engendré la fermeture d'hôtels, de restaurants et de commerces et la survenue de pertes d'exploitation.

Cependant, les hôtels du littoral atlantique ont fait preuve de résilience pendant les mois d'été avec des chiffres supérieurs de 10 points à la moyenne nationale. Ces données rassurantes et les perspectives de sortie de crise à travers la vaccination nous permettent d'être confiants quant à une reprise progressive mais solide de l'activité du secteur touristique au cours de l'année 2021.

La crise sanitaire de 2020 n'a pas permis de concrétiser les projets d'investissement initialement envisagés. Cependant, les équipes d'Atream étudient aujourd'hui plusieurs opportunités d'acquisition sur le littoral atlantique et notamment sur le segment loisir dont de l'hôtellerie de plein air, des villages vacances ainsi que des hôtels avec thalasso. Nous ne doutons pas que 2021 va permettre à la SCPI Tourisme et Littoral de prendre sa place sur ce marché.

Pascal Savary

Président d'Atream



Sommaire

La SCPI Tourisme & Littoral	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2020	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	.08
Le marché du tourisme littoral	.10
Rapport de la Société de Gestion	.11
Compléments d'informations	.17
Rapport du Conseil de Surveillance	.23
Rapports du Commissaire aux Comptes	.24
Comptes annuels au 31 décembre 2020	.29
Projets de résolutions	.38

La SCPI Tourisme & Littoral

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	153 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 13 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 153 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représenté par M. Jérôme Terpereau
Membres	M. Serge TRIGANO CAISSE D'ÉPARGNE NORMANDIE, représentée par M. Christophe Descos FONCIERE CEPTENTRION, représentée par M. Jean Christophe Denis CAISSE D'ÉPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE, représentée par M. Francis Delacre E. EMMO AQUITAINE, représenté par M. Thierry FORET Mme Myriam Maetroni

Les membres du Conseil de Surveillance ont été nommés lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 2 janvier 2020, pour une durée de trois ans, leurs mandats prendront donc fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Chiffres clés au 31 décembre 2020

	31/12/20
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	851,56 €
Valeur de reconstitution	946,18 €
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	1 024
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	1 024
Capital social	768 000,00 €
Capitalisation	1 024 000,00 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect)	
Nombre d'immeubles	
Surface totale (en m ²)	
Nombre de chambres	
Surface vacante (en m ²)	
Taux d'occupation financier	0 %
Taux d'occupation physique	0 %
Loyers encaissés du trimestre	- €
Loyers encaissés de l'année	- €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution de l'année	0,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (annualisé)	0,00 %
1 ^{er} trimestre	0,00 €
2 nd trimestre	0,00 €
3 ^{ème} trimestre	0,00 €
4 ^{ème} trimestre	0,00 €
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	0 €
dont loyers	0 €
dont revenus des filiales	0 €
RÉSULTAT	-48 689,32 €
NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	1 024
RÉSULTAT PAR PARTS	-47,55 €

⁽¹⁾ Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 6,03 Mds € en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 Mds €), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 Mds €, +54 % par rapport au troisième trimestre).

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (40 %, dont 14 % en Allemagne, 7 % aux Pays-Bas et 6 % au Royaume-Uni), puis l'Île-de-France (38 %, avec 11 % à Paris) et enfin les régions (22 %).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 Mds € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 Mds € en 2019. En 2020, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65 %), les locaux commerciaux (15 %), la santé et résidences de service pour seniors (8 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie (4 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI EN 2020	2019 / millions €	2020 / millions €	Variation
SCPI Bureaux	4 447	2 984	-32,9 %
SCPI Commerces	578	245	-57,6 %
SCPI Spécialisées	1 183	1 088	-8,0 %
SCPI Diversifiées	2 264	1 546	-31,7 %
SCPI Résidentiel	135	169	+25,7 %
Ensemble des SCPI	8 607	6 032	-29,9 %

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

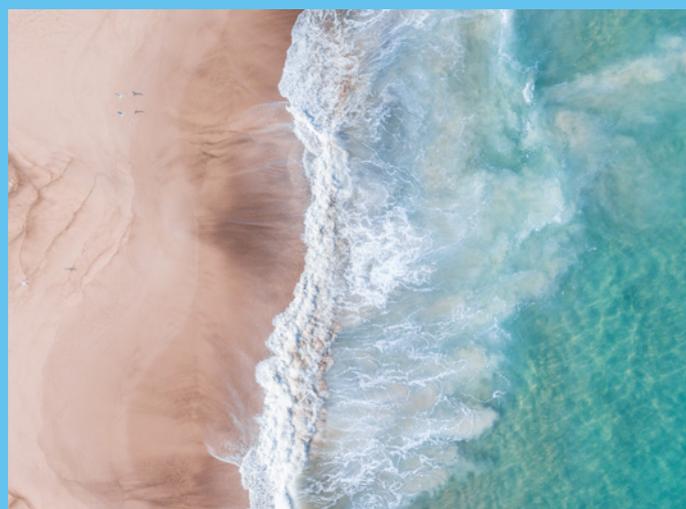
Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 Mds €, en hausse de 9 % sur un an.

CAPITALISATION 2020	2019 / millions €	2020 / millions €	Variation
SCPI Bureaux	40 707	43 979	+8,0 %
SCPI Commerces	5 460	5 616	+2,9 %
SCPI Spécialisées	4 375	5 291	+21,0 %
SCPI Diversifiées	10 452	12 196	+16,7 %
SCPI Résidentiel	4 160	4 321	+3,9 %
Ensemble des SCPI	65 154	71 403	+9,6 %

PERFORMANCES ⁽¹⁾

Au cours des second et troisième trimestre, les franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire avaient dégradé les distributions. Toutefois, en réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi en puisant ponctuellement dans leurs réserves, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre + 4,4 % en 2019).

La variation du prix moyen de la part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % en raison des revalorisations de prix qui avaient été constatées en début d'année. Les prix de parts sont globalement restés stables au cours du second semestre.



PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché		Variation du Prix Moyen de la part	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	+1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	4,67 %	0,18 %	+0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	+0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	+0,91 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,40 %	4,18 %	1,20 %	+1,12 %

⁽¹⁾ Source : ASPIM – Communiqué de presse du 10 février 2020

Le marché du tourisme littoral

L'espace littoral est la première destination touristique française. Considéré comme accessible à tous, il est la destination de vacances privilégiée des français. Générateur du rêve et particulièrement 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 repos, de rupture, de dépaysement, d'activité intense ou d'inactivité totale.

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

Il concentre 40 % des lits touristiques français sur seulement 4 % du territoire (en métropole) soit plus de 8 millions de lits.

Le bord de mer est convoité par les clientèles européennes pour leurs vacances d'été (62 % pour le bord de mer vs 25 % pour la ville, 22 % pour la campagne, 21 % pour l'étranger et 20 % pour la montagne).

Le littoral français accueille chaque année 36 millions de visiteurs, représentant 139 millions de nuitées marchandes (croissance de 6 % des nuitées marchandes depuis 2011 sur le littoral) soit 32 % des nuitées réalisées en métropole.

Une nuitée sur quatre est générée par les clientèles internationales inégalement présentes sur les différentes façades, et majoritairement européennes.

Deuxième espace d'investissement après l'intérieur urbain (en moyenne 2,8 milliards d'euros par an entre 2016 et 2018), le littoral est aussi un bassin de près de 200 000 emplois touristiques.

Source : Atout France

RÉSILIENCE DU LITTORAL PENDANT LA CRISE SANITAIRE

Après la période du premier confinement, les mois d'été ont été marqués par une dynamique de reprise portée par les destinations de vacances et plus particulièrement les hôtels du littoral qui ont bénéficié de la présence de la clientèle domestique et européenne. Les régions qui bénéficient de côtes littorales comme la Bretagne, la Nouvelle Aquitaine ou la région PACA ont enregistré des taux d'occupation supérieurs à 60 % en juillet 2020. En août, certaines régions comme la Nouvelle Aquitaine ou la région PACA enregistraient des taux d'occupation supérieurs à 70 %. L'offre à destination de la clientèle loisir a ainsi démontré sa résilience.

Durant la seconde vague de la Covid-19 (cf édito) qui a marqué la fin de l'année 2020, la fermeture des remontées mécaniques sur décision du gouvernement a là aussi bénéficié au littoral au mois de décembre 2020.

A l'échelle départementale, cela peut être illustré par la Haute-Savoie, dont le taux d'occupation baisse de 38 points et dont le REVPAR chute de 77,2 %. En comparaison, des départements littoraux comme le Finistère ou la Charente ont connu une baisse limitée de leur taux d'occupation, respectivement de -17 points et -20 points sur le mois de décembre 2020.

Dans ce contexte, Atream a lancé la SCPI Tourisme & Littoral qui investit dans des hôtels et résidences de tourisme localisés au sein de la ceinture côtière de quinze (15) kilomètres de profondeur, depuis le front de mer, dans le respect de la loi littoral, avec la volonté de moderniser et d'adapter l'offre hôtelière existante.

Source : MKG

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020

L'année 2020 a été marquée par la création de la Société en janvier et l'ouverture de la souscription au public le 24 juillet 2020. Dans ce cadre, 1 024 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 1 024 000 €.

La recherche de capitaux a ainsi pu être initiée à compter de l'ouverture du capital au public, ainsi que la phase de recherche d'investissements.

L'année 2020 a également été marquée par la crise sanitaire de la Covid-19. En effet, le tourisme, secteur

qui avait prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques, a été l'un des secteurs les plus durement touchés, notamment en raison de la mise en place de restrictions totales ou partielles sur les voyages depuis le début de l'année 2020.

Depuis le mois d'octobre, les mesures de couvre-feu et de confinement mises en place en France et en Europe ont ralenti l'activité touristique après une saison estivale qui a démontré la résilience de l'industrie touristique en particulier au sein des territoires côtiers.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

Les nouveaux capitaux que la SCPI Tourisme & Littoral recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser ses premières acquisitions. Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Les actifs recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des immeubles à usage d'hôtels, de résidence de tourisme et de résidences hôtelières situés

sur les côtes françaises, et plus particulièrement sur la côte Atlantique.

Dans l'hypothèse de l'acquisition effective des actifs immobiliers actuellement à l'étude, la SCPI devrait être en mesure de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2021.

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

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses

activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Dans le cadre de la création de la SCPI Tourisme & Littoral, 1 024 parts ont été souscrites représentant un montant de 1 024 000 €.

CAPITALISATION 2020	31/12/2020
Souscription en €	1 024 000
Nombre de parts souscrites	1 024
Montant du capital social	768 000 €
Prime d'émission	256 000 €
Nombre de retraits sur l'année	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI Tourisme & Littoral n'a réalisé aucune acquisition.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral afin d'acquies courant 2021 ses premiers actifs.

Les actifs recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des immeubles à usage d'hôtels,

de résidence de tourisme et de résidences hôtelières principalement situés en France, à forte fréquentation touristique.

Arbitrages de l'exercice :

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

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

Du fait de l'absence d'actifs détenus par la SCPI, aucun loyer n'a été facturé ni encaissé.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique :

Non applicable.

Taux d'occupation au 31 décembre 2020 :

Non applicable.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période, aucune acquisition d'actif n'ayant eu lieu en 2020.

Contentieux :

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine :

Pour chaque actif qui sera acquis par la Société, un plan quinquennal prévisionnel de travaux sera réalisé par la Société de Gestion.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Néant.

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.

Du fait de l'absence d'acquisition durant l'exercice, aucune expertise n'a encore été réalisée par l'expert en évaluation.

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, suite à 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.

tible 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 31 décembre 2020, la Société n'a pas d'endettement.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compa-

VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL AU 31 DÉCEMBRE 2020

Synthèse des valeurs :

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 :

VALEURS DE LA SCPI PAR PART (en €)	31/12/2020
Valeur comptable	851,56 €
Valeur de réalisation	851,56 €
Valeur de reconstitution	946,18 €

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.

Au 31 décembre 2020, la valeur comptable de la SCPI Tourisme & Littoral correspond principalement aux montants des disponibilités (liées aux souscriptions sur l'exercice) diminuée de la commission de souscription et des honoraires comptabilisées sur l'exercice.

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Au 31 décembre 2020, la valeur de réalisation est égale à la valeur comptable sur l'exercice.

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).

Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part 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 COMPTABLE (en €)		31/12/2020
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières		- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	871 997,49 €	
Valeur comptable		871 997,49 €
<i>Valeur comptable par part</i>		<i>851,56 €</i>

VALEUR DE RÉALISATION (en €)		31/12/2020
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières		- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	871 997,49 €	
Valeur de réalisation		871 997,49 €
<i>Valeur de réalisation par part</i>		<i>851,56 €</i>

VALEUR DE RECONSTITUTION (en €)		31/12/2020
Valeur de réalisation	871 997,49 €	
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières		- €
Commission des souscriptions	96 888,61 €	
Valeur de reconstitution		968 886,10 €
<i>Valeur de reconstitution par part</i>		<i>946,18 €</i>

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.

PERFORMANCE

La Société a été créée en 2020, aucune distribution n'a encore été réalisée. Aucun indicateur de performance ne peut donc être présenté.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/20	
	En €	En % du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	- €	
Produits financiers liés aux participations	- €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	
TOTAL DES REVENUS	- €	0,00 %
CHARGES		
Commission de gestion	- €	
Autres frais de gestion	17,64 €	
Charges locatives non récupérées	- €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	17,64 €	
Charges financières	29,91 €	
Amortissement net	- €	
Provisions nettes	- €	
Sous-total CHARGES INTERNES	29,91 €	
TOTAL DES CHARGES	47,55 €	0,00 %
RESULTAT COURANT	-47,55 €	0,00 %
dont :	- €	
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-47,55 €	0,00 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-47,55 €	0,00 %

*Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à -47,55 € au 31 décembre 2020.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS PAR EXERCICE	2020
Sommes non investies à l'ouverture	- €
Fonds collectés	1 024 000 €
Commission de souscription	-102 400 €
Cessions d'immeubles	- €
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €
Acquisitions d'immeubles	- €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €
Frais d'acquisition des immobilisations	- €
Emprunt	- €
Frais de financement	- €
Financement des filiales	- €
Sommes non investies à la clôture	921 600 €
Non encore payé à la clôture	- €
Trésorerie d'investissement	921 600 €

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

EMPLOI DES FONDS PAR EXERCICE	2020
Commission de souscription	102 400 €
Commission de gestion	- €
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	102 400 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	- €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	- €
Honoraires des commissaires aux comptes	2 500 €
Honoraires EC	4 500 €
Honoraires dépositaire	5 000 €
Honoraires juridique Kramer	5 417 €
Autres honoraires	1 293 €
Autres frais	30 891 €
Frais généraux	49 602 €
TOTAL DES FRAIS	152 000 €

Les rémunérations versées par la SCPI Tourisme & Littoral à la Société de Gestion Astream 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.

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.

Personnes physiques

	En €
Revenus bruts	- €
Frais et charges	- €
Intérêts des emprunts	- €
Revenu net	- €
Revenu net par part	- €

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2020 et d'impôt sur la fortune immobilière 2020 a été adressé à chacun des associés.

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 2020 :

Personnes morales

	En €
Bénéfice / perte comptable	-48 689 €
Réintégration	
Déductions	
Résultat fiscal	-48 689 €
Revenu net par part	-47,55 €

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

VALEUR IFI

En l'absence d'actif immobilier à la clôture, la valeur IFI est nulle au 31 décembre 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations

relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Tourisme & Littoral à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (s'agissant du premier exercice clos, les informations ne portent que sur cet exercice).

	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	0												
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
(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 2020 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 50,42 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.



	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	TOTAL (€)
Personnel Aream	50,42 ETP	5 232 882,18	283 000,00	5 515 882,18

Politique et pratiques de rémunération :

La politique de rémunération mise en place au sein d'Atream est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Atream a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération.

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

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Président, le Directeur général, les Directeurs généraux adjoint (en charge des Fonctions Supports et de la Direction des Relations Investisseurs, Asset-Investissement et Fund-Gestion), le Responsable du Conformité (RCCI) et les gérants.

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 :

- risque de perte en capital,
- absence de garantie de revenus,

- durée de placement recommandée de 10 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,
- 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Aream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société Aream a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 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, Aream a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de MARKER Management Consulting. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 6 rue de Téhéran, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 490 647 062. Le cabinet MARKER Management Consulting a informé la société de son prochain

rachat par un acteur majeur de la place provoquant des situations de conflits d'intérêts. Dès lors, Aream a procédé à un appel d'offre restreint permettant de choisir le cabinet Regulation Partners ; ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagnera Aream sur les contrôles périodiques à partir du 1 janvier 2021. Par ailleurs, Aream s'est renforcé par le recrutement un RCCI à plein temps afin de prendre le relai du Président d'Aream qui était en charge de cette fonction jusqu'en octobre 2020.

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



Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- Le contrôle permanent (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 ponctuels (troisième niveau), sont menés, également, par le Cabinet MARKER Management Consulting, disposant d'une équipe différente sera pris en charge par Regulation Partners pour 2021.

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. À 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 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

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

Ainsi les collaborateurs d'Atream exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

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

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 la 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.

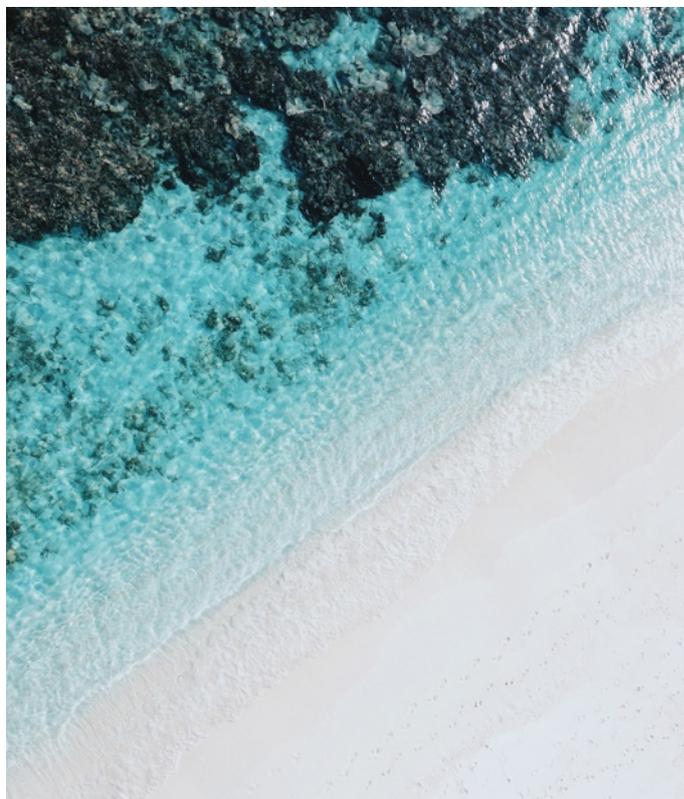
Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel à candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par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

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.



MODIFICATION DES STATUTS / PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS

Afin de simplifier les modalités de vote et permettre au plus grand nombre d'associés de voter, la Société de Gestion propose de modifier l'article XXIII – 4 des statuts afin d'introduire dans les statuts la possibilité de voter par voie électronique.

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 2020, 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 que, lors de sa réunion du 24 septembre 2020, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- La rectification de la délégation du président du Conseil de Surveillance ;
- La désignation du secrétaire du Conseil de Surveillance

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2020.

Capital et marché des parts :

Dans le cadre de la création de la SCPI Tourisme & Littoral, 1 024 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 1 024 000 €.

Patrimoine et gestion locative :

Aucun actif immobilier n'a été acquis en 2020. La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait concrétiser par des acquisitions en 2021.

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 -48 689,32 €. Cette perte est due aux frais de fonctionnement supportés par la SCPI ainsi qu'à l'absence de produits immobiliers.

L'année 2021 permettra d'apprécier la performance de votre SCPI avec la perspective des premières acquisitions à venir. Ces acquisitions permettront de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2021.

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 détaillés 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.

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

Le Président du Conseil de Surveillance,

M. Jérôme TERPEREAU

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Tourisme & Littoral,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Tourisme & Littoral relatifs à l'exercice d'une durée de 11 mois et 7 jours clos le 31 décembre 2020, 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 profes-

sion de Commissaires aux comptes, sur la période du 24 janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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 de 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.441-4 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars
Paris La Défense

Gilles MAGNAN

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Tourisme & Littoral,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Commission de souscription (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Tourisme & Littoral prévoit que la Société de Gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du montant, prime démission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI Tourisme & Littoral dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI Tourisme & Littoral, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 102 400 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Tourisme & Littoral prévoit pour la Société de Gestion perçoit à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la Société SCPI Tourisme & Littoral. Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

L'article XVIII des statuts de la SCPI Tourisme & Littoral prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

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

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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, 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 la 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 comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 02 janvier 2020.

Le Commissaire aux comptes

Mazars
Paris La Défense

Gilles MAGNAN

Comptes annuels au 31 décembre 2020

En €	31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	0,00	0,00
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens		
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées		
TOTAL I (Placements immobiliers)	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Créances	24 169,00	24 169,00
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	24 169,00	24 169,00
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilités	989 968,49	989 968,49
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	989 968,49	989 968,49
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 014 137,49	1 014 137,49
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00
Dettes	-142 140,00	-142 140,00
Dettes financières	0,00	0,00
Dettes d'exploitation	-142 140,00	-142 140,00
Dettes diverses		
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-142 140,00	-142 140,00
Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
TOTAL V (comptes de régularisation)		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	871 997,49	0,00
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	0,00	871 997,49

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

En € (yc acomptes sur dividendes)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2020
Capital					
Capital souscrit	0,00	0,00	768 000,00	0,00	768 000,00
Capital en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	0,00	0,00	256 000,00	0,00	256 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	0,00	-102 400,00	0,00	-102 400,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	0,00	0,00	-913,19	0,00	-913,19
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice précédent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	-48 689,32	0,00	-48 689,32
Acomptes sur distribution	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	871 997,49	0,00	871 997,49

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

En €	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière	0
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions	
Transferts de charges immobilières	
Charges de l'activité immobilière	0
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	0
Produits d'exploitation	103 313
Reprise d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	103 313
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Autres produits	
Charges d'exploitation	152 002
Commissions de la société de gestion	
Commissions de souscription	102 400
Honoraires comptables	4 500
Honoraires CAC	2 500
Honoraires dépositaire	5 000
Honoraires juridiques	5 417
Honoraires divers	1 293
Frais de prestations bancaires	266
Frais d'acquisitions et de cession	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciation des créances douteuses	
Autres charges	30 625
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-48 688
Produits financiers	0
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
Charges financières	1
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	1
Dépréciations	
RÉSULTAT FINANCIER	-1
Produits exceptionnels	0
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	0
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0
RÉSULTAT	-48 689
Impôts	0
RÉSULTAT NET APRÈS IMPÔTS	-48 689

FAITS SIGNIFICATIFS 2020

Création de la société :

La SCPI Tourisme & Littoral a été créée le 24 janvier 2020. A ce titre, l'exercice clos le 31 décembre 2020 a une durée exceptionnelle de 11 mois et 7 jours et aucun exercice de comparaison ne peut être présenté.

Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue en date du 24 septembre 2020 afin de rectifier diverses erreurs matérielles figurant dans les statuts.

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2020.

Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée à la Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau de collecte sur l'année 2020.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Introduction :

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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 2020 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 1er 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 définis au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

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

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur

montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

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

Provisions pour créances locataires :

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

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

Plan d'entretien des immeubles :

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

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

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

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

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



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

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

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

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation SA, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016.

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 tous les frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
Participations contrôlées	0,00	0,00
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0,00	0,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Aucune acquisition n'ayant été réalisée durant l'exercice 2020, cette rubrique est sans objet.

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	2020
Terrains et constructions à la création	0
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	0
Immobilisations en cours à la création	0
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	0
Participations financières à la création	0
Participations financières à la fin de l'exercice	0
Avances en compte courant à la création	0
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Détail des créances	31/12/2020
Créances locataires	-
Factures à établir locataires	-
Créances douteuses	-
Sous-total créances locataires	0,00
État et autres collectivités	24 169,00
Autres débiteurs	-
Fournisseurs d'immobilisations	-
Charges constatées d'avances	-
Sous-total autres créances	24 169,00
TOTAL CRÉANCES	24 169,00

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements provisions	02/01/2020	Dotation	Reprise	31/12/2020
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'exercice clos le 31 décembre 2020 constituant le premier exercice de la Société, cette rubrique est sans objet.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/2020
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Dettes envers les établissements de crédit	0,00
Locataires créditeurs	-
Dépôt de garantie reçus	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-142 140,00
Etats et autres collectivités	-
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
Sous-total autres dettes	-142 140,00
TOTAL DES DETTES	-142 140,00

DÉTAIL DES EMPRUNTS

La Société n'a contracté aucun emprunt.

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Conformément à l'article L. 214-116 du code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF et délivrée par Banque Palatine en

date du 18 mai 2020 a été mise en place pour un montant de 7.500.000 €.

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

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses

activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.



TOURISME & LITTORAL

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17
(la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 17 juin 2021

ORDRE DU JOUR

A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2020 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2020 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 en 2020 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2020 ;
- 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 ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;

A titre extraordinaire

- Modification de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

TOURISME & LITTORAL

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
880 966 759 RCS Paris
Visa AMF n°19-17
(la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 17 juin 2021

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2020, 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

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à -48 689,32 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à -48 689,32 €, soit -47,55 € par part.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 871 997,49 €, soit 851,56 € par part,
- valeur de réalisation : 871 997,49 €, soit 851,56 € par part,
- valeur de reconstitution : 968 886,10 €, soit 946,18 € par part,

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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.

SIXIÈME RÉOLUTION

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.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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.

A titre extraordinaire

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le premier paragraphe de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société de la manière suivante :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI ou *par voie électronique*. *Tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier. En conséquence, les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les votes exprimés par voie électronique devront être adressés à la Société de gestion dans les mêmes délais que les votes par correspondance* ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Atream



SCPI Tourisme & Littoral

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.

TOURISME & LITTORAL

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

VOS CONTACTS :

Service Gestion des Associés
153 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