



N°2021/ 4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2022

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



Madame, Monsieur

Dans un contexte qui reste marqué par la gestion de la crise sanitaire, l'année 2021 a permis de confirmer le poids stratégique de l'industrie touristique ainsi que sa capacité de résilience et de rebond rapide et durable, en particulier sur les littoraux français.

Nous sommes confiants que cette performance, qui repose sur des bases solides, est durable et permet de poursuivre sereinement le développement de la SCPI Tourisme et Littoral.

Plusieurs dossiers sont ainsi toujours en cours d'étude en vue d'une première acquisition dans les prochains mois.

Pascal Savary

Présentation de la SCPI

La SCPI Tourisme & Littoral vise à détenir, directement ou indirectement, des actifs immobiliers à usages d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées situés sur les côtes françaises, et plus particulièrement sur la côte Atlantique.

L'année 2021 a été de nouveau marquée par les restrictions sanitaires. Au global, l'hôtellerie française clôture 2021 sur un repli de -43% de son chiffre d'affaires par rapport à 2019. Le premier semestre avait notamment connu une baisse importante de l'activité, alors que l'été avait montré une bonne dynamique, notamment sur les littoraux qui retrouvaient voire dépassaient les niveaux de 2019. La reprise de l'hôtellerie d'affaires est modeste en raison du télétravail et l'activité événementielle reste fragile due à la vague Omicron. La situation s'est améliorée lors des trois derniers mois de l'année, la demande loisirs restant toujours solide pendant les périodes de vacances (Toussaint puis Saint-Sylvestre). (Source : MKG Destination - 01/2022).

La thématique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral cible un segment de marché à fort potentiel de croissance en termes d'activité hôtelière et d'hébergement touristique.

Activité de la SCPI Tourisme & Littoral

- Au 31 décembre 2021, le capital social effectif s'élève à 5 718 000 €.
- La SCPI poursuit sa recherche d'actifs éligibles à sa stratégie d'investissement. Plusieurs dossiers sont à l'étude, dont un dossier en exclusivité sur le littoral Breton (cf. page suivante).
- Les nouveaux capitaux que Tourisme & Littoral recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser ses premières acquisitions.

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 31/12/2021

Données financières	
Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	851,56 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	946,18 € ⁽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	
DVM ⁽³⁾	0
Nombre actifs	0
Loyers encaissés	0 €
TOF ⁽⁴⁾	0



Activité sociale :

Le Conseil de Surveillance s'est tenu le 16 novembre 2021 à 10h30.

Le prochain Conseil de Surveillance aura lieu le 9 mars 2022 à 10h00.

(1) Dont commission de souscription égale à 10% HT de la prime d'émission, soit 12% TTC.

(2) Valeurs au 31 décembre 2020 approuvées par l'Assemblée Générale du 17 juin 2021.

(3) DVM (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 les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(4) TOF : Taux d'Occupation Financier.

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

EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4ème TRIMESTRE 2021

Dossier à l'étude en exclusivité

La SCPI Tourisme & Littoral est entrée en négociation exclusive pour l'acquisition des murs du Grand Hôtel de la Mer à Morgat situé sur le littoral Breton.

L'actif bénéficie d'un emplacement exceptionnel en première ligne de la baie de Douarnenez. L'hôtel est composé actuellement de 78 chambres et d'un restaurant.

Afin de réaliser pleinement le potentiel de ce site, il a été convenu avec le Preneur de repositionner l'offre sur cette destination en montant en gamme notamment via l'amélioration de l'offre restauration et la création d'un SPA.

L'hôtel serait pris à bail par Belambra, acteur de premier rang de l'industrie touristique de loisir, pour une durée ferme de 12 ans. L'investissement total hors CAPEX serait de 4,3 M€, soit un taux de rendement AEM de 4,8%.

Le calendrier de l'opération prévoit une signature de la promesse au cours du premier trimestre et un closing au cours du deuxième trimestre 2022.

Stratégie d'investissement

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 15km du littoral, sur l'intégralité de la façade ouest française.

Cette stratégie est confortée par le rebond d'activité observé à l'été 2021 et l'attractivité des côtes françaises auprès de la clientèle domestique et européenne.



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.

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 €
Evaluateur Immobilier	Cushman & Wakefield Evaluation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

Fiscalité

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 potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30e année et totale au-delà. 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.



Aream

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
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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