



N°2023/ 4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

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



Madame, Monsieur,

Les marchés du tourisme et de l'hôtellerie témoignent d'une excellente santé cette année avec une hausse des RevPAR de 15 %<sup>1</sup> en France et 12 %<sup>1</sup> en Europe par rapport à 2022 (+25 %<sup>1</sup> vs. 2019 en France) et une progression positive des taux d'occupation notamment de +2,5 points<sup>2</sup> en France. Les régions du littoral français bénéficient de cette dynamique avec, par exemple, des RevPar en progression en YTD vs. 2019 de 9,9 % en Bretagne<sup>1</sup> et de 13,4 % en Nouvelle Aquitaine<sup>1</sup>.

2024 s'annonce également positive avec des prévisions de réservations pour l'été portées par les Jeux Olympiques.

Le programme de montée en gamme du Grand Hôtel de Morgat, comportant notamment la création d'un espace bien-être, d'un spa et d'un couloir de nage, est en cours de mise en œuvre. L'hôtel est actuellement en fermeture annuelle et rouvrira ses portes début avril.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI en ligne avec sa stratégie d'investissement.

Pascal Savary

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

# Résumé de l'activité trimestrielle

Les performances hôtelières européennes du 4ème trimestre 2023 sont supérieures en moyenne de 6 % et 17 % par rapport aux 4èmes trimestres 2022 et 2019. Ces performances s'appuient sur une croissance conjointe de l'occupation (+1 pt) et du prix moyen (+5 %) par rapport à la moyenne du 4ème trimestre 2022. A noter que l'Europe accuse néanmoins un retard d'occupation moyenne de 3 points par rapport au 4ème trimestre 2019 contre un prix moyen en hausse de 22 %, notamment lié à l'inflation.

Ayant été parmi les premiers pays à rebondir après la crise sanitaire du Covid-19, la France fait partie des leaders européens en matière de performances en comparaison à 2019. Bénéficiant d'une météo clémente et de la Coupe du Monde de rugby, l'Hexagone affiche au 4ème trimestre 2023 une croissance de RevPar de +4 % par rapport à l'année dernière et +22 % par rapport à 2019, principalement soutenue par les prix moyens.

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.

Sources : MKG

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 31/12/2023

### Données financières

Prix de souscription	1 000,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	853,15 € <sup>(2)</sup>
Valeur de reconstitution	994,99€ <sup>(2)</sup>
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 <sup>(3)</sup>	0%
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT	53 875 € HT HC
TOF <sup>(4)</sup>	100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2024)

437,68 €

Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2024)

437,68 €



### Activité sociale au 4ème trimestre 2023 :

19 décembre 2023 : Conseil de surveillance

#### A venir:

20 mars 2024 : Conseil de surveillance

26 juin 2024 : Assemblée Générale

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

(2) Valeurs au 31 décembre 2022 approuvés par l'Assemblée Générale 2023.

(3) Taux de Distribution sur la Valeur de Marché: division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (iii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(4) TOF : Taux d'Occupation Financier.

(5) Montant global de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

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

## CHIFFRES CLÉS



Capitalisation au  
31/12/2023  
**7 624 000 €**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**40 %**



Durée résiduelle des  
baux  
**10,4 ans**



Nombre  
d'immeubles  
**1**



Loyer encaissé sur le T4  
2023  
**53 875 € HT HC**



Chambres  
**78**

Sources : MKG Consulting

## INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

### ← **Marché hôtelier**

Sur le littoral Français, toutes les régions ont été portées par cette dynamique. A titre d'exemple, en cumulé à fin décembre 2023, les RevPAR ont progressé par rapport à 2019 :

- Bretagne : +9,9 %
- Normandie : +4,2 %
- Nouvelle Aquitaine : +13,4 %
- Pays de Loire : +17,5 %

Sources : MKG

### ← **Performances opérationnelles**

Les performances opérationnelles du Grand Hôtel Morgat ne sont pas disponibles à date de publication du reporting.

L'hôtel a fermé (fermeture annuelle) à l'automne, et rouvrira ses portes le 6 avril 2024.

### ← **Travaux**

Dès l'acquisition, un programme de montée en gamme de l'hôtel a été décidé, avec la création d'un espace bien-être & SPA et d'un couloir de nage. En contrepartie, il a été convenu d'une augmentation proportionnelle du loyer de 5,2% du Coût Total des Travaux HT.

Les équipes Aream, accompagnées de l'architecte en charge du projet et de Belambra, ont rencontré la Ville de Crozon et les services instructeurs le 27 septembre dernier afin de présenter la dernière version des plans du bâtiment.

**La demande de permis de construire a donc été déposée le 11 octobre 2023** : le délai d'instruction espéré est de 5 mois. Les travaux pourraient débuter au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Le budget actualisé par les équipes de maîtrise d'œuvre est de 2,2 M€ HT. Les travaux seront financés par le solde restant à investir de la SCPI.

## INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

### Acquisitions/Arbitrage

Dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion est à la recherche d'actifs situés dans la bande des 15 km du littoral, sur l'intégralité de la façade ouest française.

Cette stratégie est confortée par le rebond d'activité observé en 2021 et 2022 et l'attractivité des côtes françaises auprès de la clientèle domestique et européenne.

La Société de Gestion étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement en Normandie, en Gironde et dans les Hauts de France, notamment une résidence de tourisme dans la Baie de Somme.

### Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI tourisme & littoral

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

\* Prix d'acquisition DI FI



### Évolutions des valeurs d'expertises en 2023

Consécutivement à la remontée des taux directeurs et à la croissance des loyers, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Tourisme & Littoral a été estimée à 4 000 000 € HD, soit -2,4% vs. 31/12/2022.

La prochaine campagne d'expertise sera réalisée pour le 31 décembre 2024.

### Commentaires de gestion

Les liquidités de la SCPI (capital restant à investir et les produits locatifs), placées sur des comptes bancaires, sont désormais rémunérées, à un taux de 2%. Les produits financiers du T4 s'élèvent à 30,8K€.

L'année 2023 représente une année pleine d'exploitation (produits locatifs issus du Morgat) pour la SCPI Tourisme & Littoral. Le résultat de l'année 2023 va permettre d'apurer le report à nouveau négatif des années précédentes. La SCPI pourrait commencer à verser ses premiers dividendes courant 2024.

### Situation locative

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique et le taux d'occupation financier sont respectivement de 100%.

La durée résiduelle (WALB et WALT) du bail de l'hôtel Le Morgat s'établit à 10,4 ans.



TOP  
Au 31/12/2023



TOF  
Au 31/12/2023

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

# Glossaire

**PRIX D'ACQUISITION (AEM) :**

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

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :**

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

**TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :**

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

**VALEUR DE RETRAIT :**

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

**VALEUR DE RÉALISATION :**

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

**VALEUR DE RECONSTITUTION :**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION :**

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

# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

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

## Retraits

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

## Risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

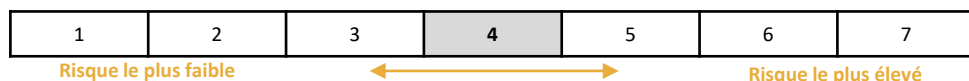
# Les informations générales

## Caractéristiques de la SCPI

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

## Echelle de risques

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



## Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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

### Revenus Fonciers

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

### Revenus Financiers

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

### Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

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

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



## 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](mailto:SCPI@aream.com)

## Site Internet :

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

## AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)