DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Atream

Rapport Annuel 2022

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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Atream

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Chers Associés,

L'année 2022 se termine sur des résultats positifs pour l'industrie du tourisme qui retrouve des performances équivalentes à 2019, année de référence pré-crise sanitaire. En France, les recettes internationales s'élèvent à 57,9 Mds€ grâce à l'attractivité des différentes destinations affaires et loisirs. Les performances de l'industrie hôtelière ont d'ailleurs été bonnes avec +7 % de RevPar en France vs. 2019 et seulement -1 % en Europe, malgré le retour tardif de la clientèle asiatique sur le marché européen.

Cette reprise permet à la SCPI Tourisme et Littoral de poursuivre sa stratégie d'investissement et de diversification avec plusieurs projets d'acquisition à l'étude pour 2023.

Pascal Savary

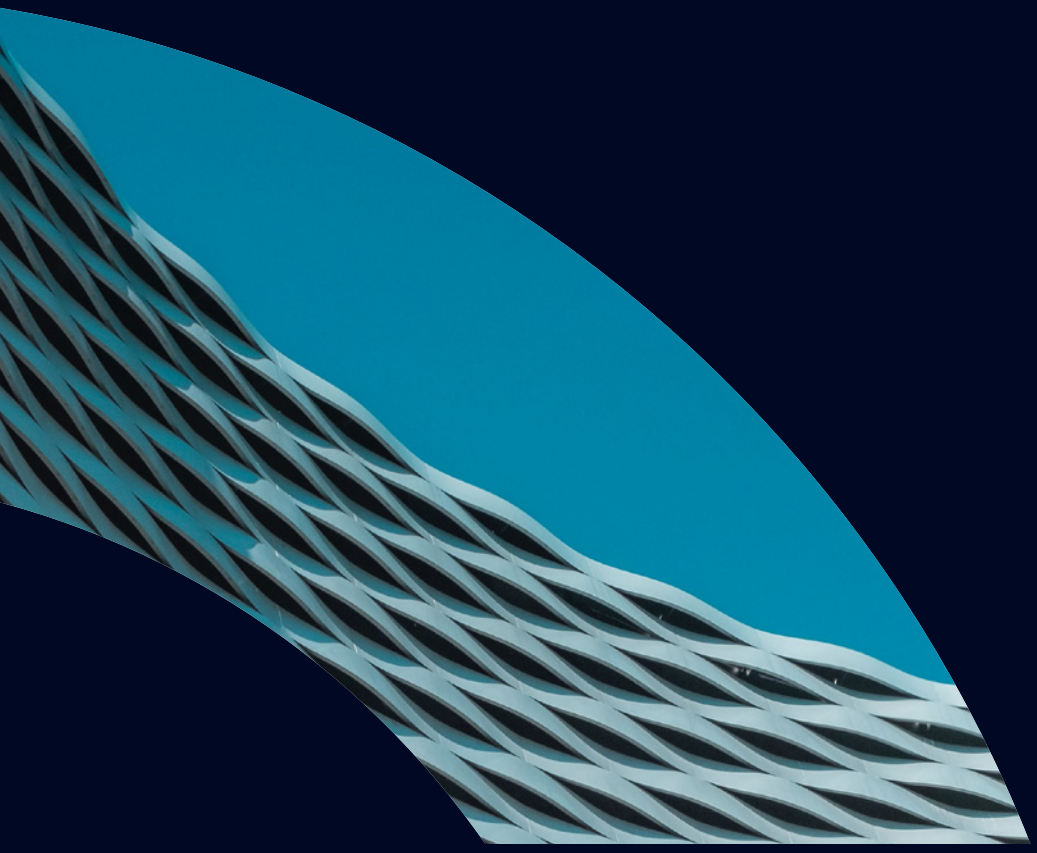
Président d'Atream

DocuSigned by:
Pascal SAVARY
[illegible]

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Sommaire

La SCPI Tourisme & Littoral .05
Chiffres clés au 31 décembre 2022 .07
Le marché des SCPI d'entreprise .08
Le marché immobilier du tourisme littoral .10
Rapport de la Société de Gestion .11
Compléments d'information .19
Rapport du Conseil de Surveillance .32
Rapports du Commissaire aux Comptes .34
Comptes annuels de la SCPI Tourisme & Littoral au 31 décembre 2022 .41
Texte des projets de résolutions .49



DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 20 août 2019
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	37 500 000 €

La SCPI Tourisme & Littoral est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433, dont le siège social est 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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représentée par M. Ludovic RENAUD
Membres	M. Serge TRIGANO CAISSE D'EPARGNE NORMANDIE, représentée par Mme. Léna NGUYEN ETOILE DU NORD FONCIERE (ex Foncière Ceptentrion) représentée par M. Bruno BLONDEL CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE, représentée par M. Francis DELACRE E. EMMO AQUITAINE, représentée 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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Chiffres clés au 31 décembre 2022

	31/12/2022
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	863,54 €
Valeur de reconstitution	1 004,09 €
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	7 624 parts
Capital social	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect)	
Nombre d'immeubles	1
Surface totale (en m²)	2 715 m²
Nombre de chambres	78
Surface vacante (en m²)	0 m²
Taux d'occupation financier(1)	100 %
Taux d'occupation physique(2)	100 %
Loyers encaissés de l'année	116 133 €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution 2022	**0,00 € / part**
1er trimestre	0,00 €
2ème trimestre	0,00 €
3ème trimestre	0,00 €
4ème trimestre	0,00 €
Taux de distribution(3) 2022	0,00%
TRI(4) 5 ans	-3,45%
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	126 816 €
dont loyers	116 133 €
dont revenus des filiales	0 €
RÉSULTAT	**25 013 €**
NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	**7 624 parts**
RÉSULTAT PAR PARTS(5)	**3,28 €**

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

(2) Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

(4) Le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée.

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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE[1]

Les SCPI ont collecté 10,2 milliards d'euros en 2022, un volume en croissance de 37,4 % par rapport à l'année 2021, et qui constitue la plus forte collecte de l'histoire des SCPI, dépassant de 9 % le précédent record de 2019. Au cours du dernier trimestre 2022, la collecte nette des SCPI s'élève à 2,6 milliards d'euros, en progression de 18 % par rapport au dernier trimestre de 2021.

Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2022 (avec 41 % de la collecte nette) suivies par les SCPI à stratégie diversifiée qui attirent de plus en plus (29 % de la collecte nette) devançant les SCPI « santé et éducation » (17 %) et logistique (6 %). Les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % de la collecte nette de 2022 (vs.2 % en 2019).

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (39 %), puis les régions (33 %) et enfin l'Ile-de-France (28 % dont 7 % à Paris).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 10,7 milliards d'euros d'acquisitions en 2022, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 (précédente année record). En 2022, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), les résidences de santé et éducation (14 %), les commerces (14 %) et le résidentiel (12 % en incluant les résidences gérées). Enfin, l'hôtellerie et la logistique ont capté chacune 7 % des acquisitions en valeur.

Les SCPI ont également arbitré pour 1,8 milliards d'actifs en 2022 principalement pour des actifs de bureaux (75 %) et de santé et éducation (10 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	3 330	4 151	+24,8 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	178	520	+189,4 %
SCPI Spécialisées - SCPI Santé et éducation - SCPI Logistique et locaux d'activité - SCPI Hôtels, tourisme, loisir	1 079	813	1 138	1 088	2 116	2 336 1 728 586 22	+11,8 % -4,2 % +110,1 % +201,1 %
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	1 480	2 919	+92,3 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	296	270	-10,5 %
SCPI Atream Hôtels	***33***	***28***	***113***	***49***	***9***[2]	***23***	***+151,1 %***
ENSEMBLE DES SCPI	**6 142**	**5 103**	**8 556**	**6 032**	**7 400**	**10 196**	**+216,3 %**

(1) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 15 février 2023 – Les fonds immobiliers grand public en 2022.

(2) Dont 7,4 M€ liés à la fusion de la SCPI Atream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

ACTIF GLOBAL[1]

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards €, en hausse de 14,1 % sur un an.

CAPITALISATION	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	50 517	55 262	+9,7 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	5 913	6 398	+8,1 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	7 667	10 072	+31,4 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	9 926	13 262	+30,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	4 472	4 612	+5,4 %
SCPI Atream Hôtels	*33*	*62*	*175*	*223*	*233*	*255*	*+9,73 %*
ENSEMBLE DES SCPI	**46 215**	**55 665**	**65 369**	**71 404**	**78 495**	**89 610**	**+14,1 %**

PERFORMANCES[2]

En 2022, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,53 % contre 4,45 % pour 2021 et 4,40 % en 2019. Ce taux de distribution se compose d'une distribution sur résultat courant de l'ordre de 4,02 %, d'une distribution exceptionnelle, principalement sur réserves de plus-values, de l'ordre de 0,38 % et d'une fiscalité acquittée à la source de l'ordre de 0,13 %.

Par catégorie, le taux de distribution moyen va de 4,17 % pour les SCPI à prépondérance « résidentiel » à 5,63 % pour les SCPI à stratégie diversifiée. Les SCPI à prépondérance « hôtels, tourisme, loisirs » ont renoué avec des niveaux de distribution d'avant pandémie (5,09 % en 2022 contre 2,85 % en 2021).

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Taux de distribution			
	2019	2020	2021	2022
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %
SCPI Commerces	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	4,45 %	3,54 %
- SCPI Santé et éducation				4,78 %
- SCPI Logistique				5,48 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir				5,09 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %
SCPI Carac Perspectives Immo	*4,03 %*	*4,04 %*	*4,15 %*	*4,22 %*
ENSEMBLE DES SCPI	**4,40 %**	**4,18 %**	**4,45 %**	**4,53 %**

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

(1) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 15 février 2023 – Les fonds immobiliers grand public en 2022

(2) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 14 février 2023 – Les fonds immobiliers grand public en 2022.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Le marché du tourisme littoral(1)

L'espace littoral est la première destination touristique française. Considéré comme accessible à tous, il est la destination de vacances privilégiée des Français. Porteur d'évasion, il est envisagé comme un espace proposant une offre touristique structurée, ce qui en fait une destination en capacité de répondre à la plus grande variété d'aspirations pendant le séjour qu'il s'agisse de bien-être, de 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.

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

La reprise touristique s'est fait sentir dès les premiers mois sur les littoraux : à fin mars 2022, le nombre de nuitées touristiques était en hausse de 6 % par rapport à 2021 et de 44 % par rapport à 2019. Cela s'explique car les restrictions dans les déplacements à l'étranger ont pu avoir un effet d'aubaine sur le tourisme national, la clientèle domestique privilégiant les destinations de proximité au détriment des voyages internationaux.

A l'été 2022, les restrictions sur les voyages internationaux s'étant peu à peu dissipées, le tourisme national était en recul par rapport à 2019 : en effet, sur les littoraux, si le nombre de nuitées touristiques était stable par rapport à 2021, il était en baisse de 5,5 % par rapport à 2019.

Au total, si la fréquentation 2022 reste en retrait par rapport à 2019, la dynamique de reprise a été tirée par la capacité de l'industrie hôtelière à suivre l'inflation (+5,9 % en France sur 2022) avec des prix moyens en hausse : à titre d'exemple, sur le segment de l'hôtellerie milieu de gamme, les prix moyens sur le littoral Ouest progressent de 23 % par rapport à 2019, quand les taux d'occupation reculent de 3 points.

(1) Source : Atout France.
(2) Sources : MKG, Atout France, In Extenso décembre 2022, INSEE.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

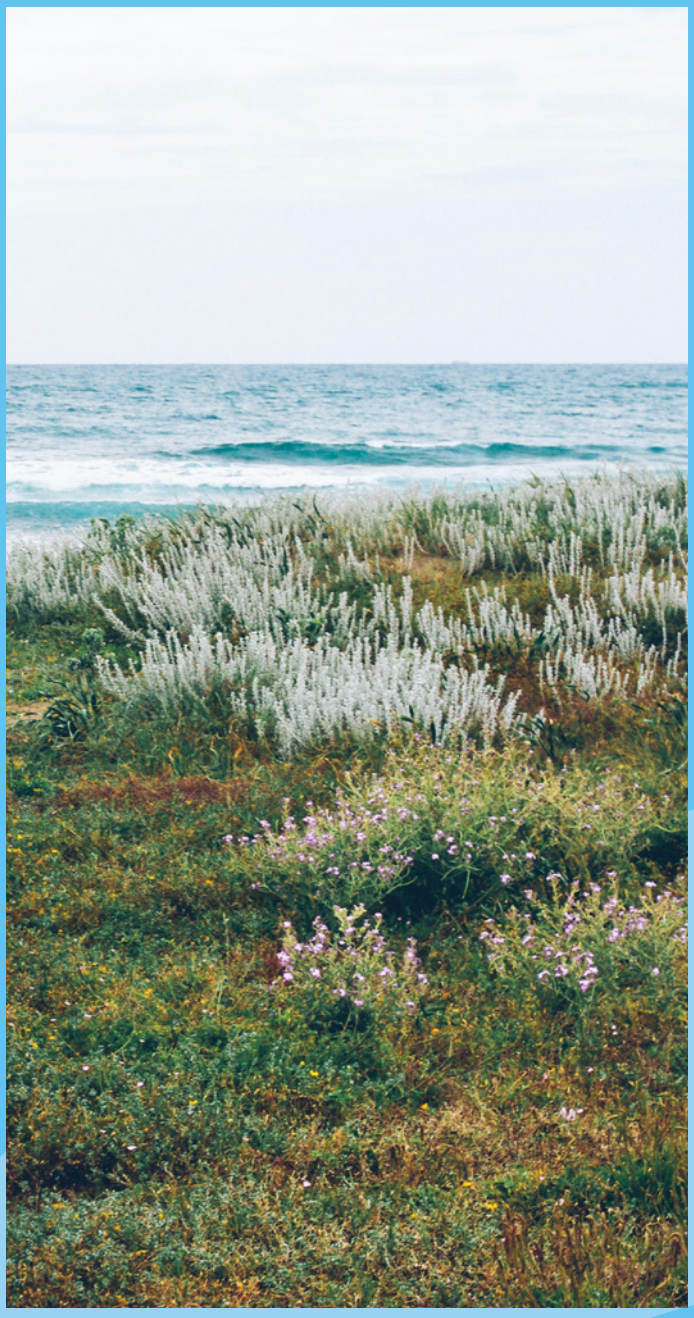
Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Au début de l'année 2022, les contours du redémarrage de l'activité commençaient à se dessiner pour l'hôtellerie après deux ans de crise sanitaire. Nous pouvons maintenant affirmer que 2022 a été l'année de la reprise et même parfois l'année des records avec des performances en nette hausse et ce, sur tous les segments. En effet, le RevPar atteint pratiquement l'équilibre en Europe et un niveau historique en France de +7 % (vs. 2019).

Les incertitudes économiques et géopolitiques de cette année ont peu impacté le secteur de l'hôtellerie qui affiche un prix moyen de +13 % en Europe et +17 % en France (vs. 2019), soit un taux plus élevé que l'inflation.

Les souscriptions réalisées en 2021, ont permis d'acquérir le premier actif de la SCPI en 2022. L'acquisition a eu lieu en juin 2022 et a permis à la SCPI de réceptionner ses premiers produits locatifs.



PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

La recherche d'investissements se poursuit en 2023 et donnera lieu à des augmentations capital le cas échéant.

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 terme de l'exercice 2023.

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

Néant.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 €. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucunes n'ont été souscrites. La capitalisation totale s'élève 7 624 000 euros.

	2021	2022
Souscriptions (cumul fin d'année)	7 624 000	7 624 000 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	7 624	7 624
Montant nominal (cumul fin d'année)	5 718 000	5 718 000 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	1 906 000	1 906 000 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

La SCPI Tourisme & Littoral a acquis les murs du Grand Hôtel de la Mer à Morgat situé sur le littoral Breton, le 9 juin 2022.

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. L'hôtel est pris à bail par Belambra, acteur de référence dans l'exploitation de Village Vacances, pour une durée ferme de 12 ans. L'investissement total hors CAPEX est de 4,0 M€, soit un taux de rendement AEM de 4,22 %.

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. A cet effet, le projet a été présenté le 7 novembre 2022 à la Ville de Morgat. Les études sont en cours afin de déposer le permis de construire au cours du 2ème trimestre 2023.

Par ailleurs, la Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral afin d'acquérir courant 2023 de nouveaux 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 :

Conformément aux dispositions du bail, la SCPI a facturé 116 133 HT HC au cours de l'exercice 2022. Le preneur s'est acquitté de 100 % du loyer.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique :

Taux d'occupation physique : 100 %

Taux d'occupation au 31 décembre 2022:

En 2022, le Belambra Morgat a ouvert durant 25 semaines. Le taux d'occupation est proche de 75 %.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Le bail signé avec Belambra le 22 mars 2022 a pris effet le 9 juin 2022, date de l'acquisition des murs du Grand Hôtel de Morgat. La durée du bail est de 12 ans.

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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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.

La dernière expertise date du 31 décembre 2022. La société Cushman & Wakefield a valorisé la SCPI Tourisme & Littoral à 4,1 M€.

ENDETTEMENT

La SCPI Tourisme & Littoral est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais pour financer une partie de ses investissements, et ce, à la suite de la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 2 janvier 2020, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Au cours de l'année 2022, la SCPI a recouru à l'endettement bancaire, pour le financement de l'acquisition de l'hôtel le Morgat, à Crozon, pour un montant de 1 600 000 €.

Au 31 décembre 2022, l'endettement de la SCPI est de 40 %.

VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 :

Synthèse des valeurs :

VALEURS DE LA SCPI PAR PART	31/12/2021	31/12/2022
Valeur comptable	887,96 €	852,00 €
Valeur de réalisation	887,96 €	863,54 €
Valeur de reconstitution	986,62 €	1 004,09 €

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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.

VALEUR COMPTABLE	31/12/2021	31/12/2022
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0 €	4 012 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	6 769 784 €	2 483 660 €
Valeur comptable	**6 769 784 €**	**6 495 660 €**
Valeur comptable par part	***887,96 €***	***852,00 €***

Valeur de réalisation :

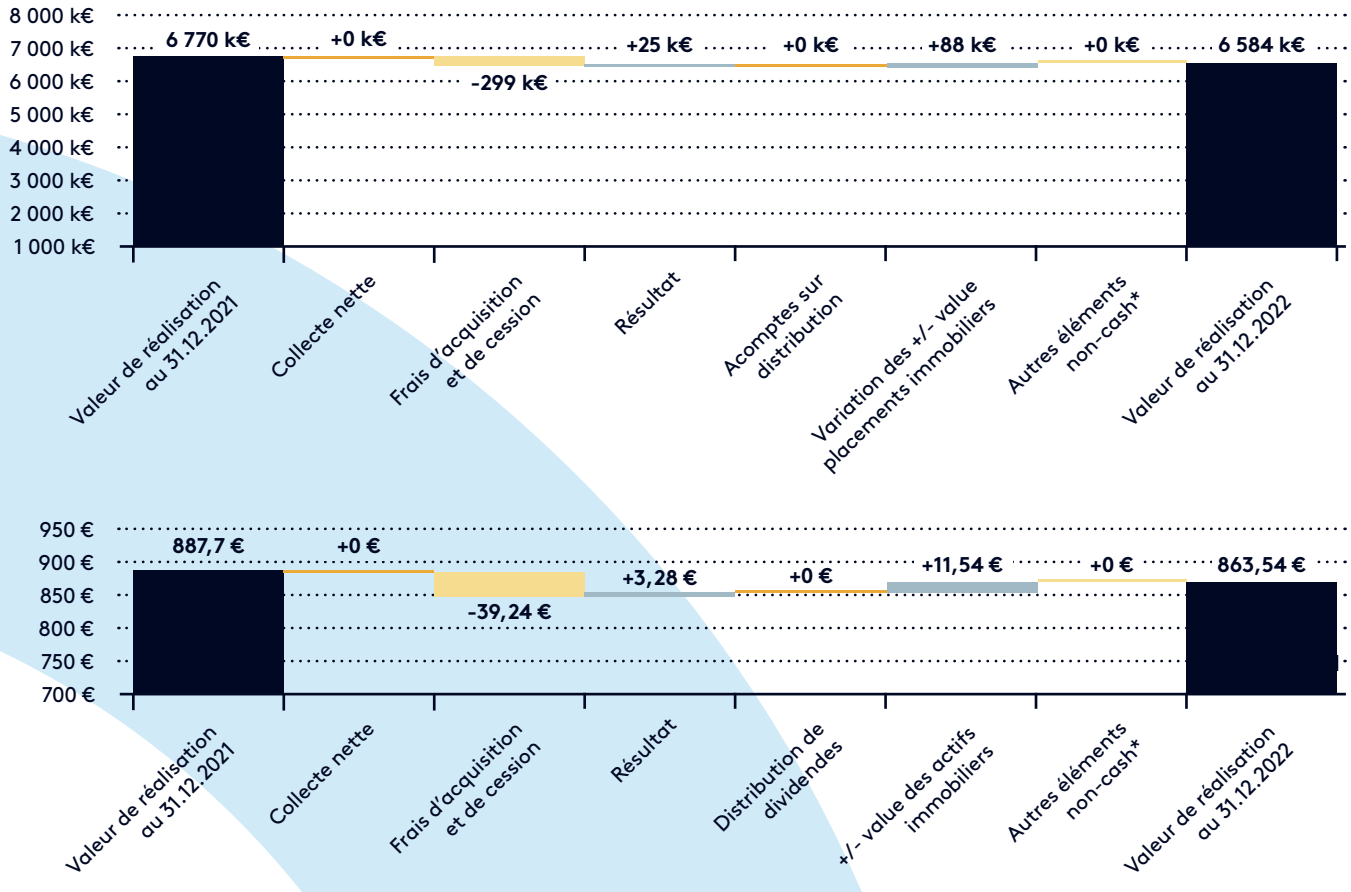
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation est supérieure à la valeur comptable sur l'exercice, à la suite de la revalorisation du patrimoine de la SCPI.

La décomposition de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice 2022 est la suivante :

VALEUR DE RÉALISATION	31/12/2021	31/12/2022
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	0 €	4 100 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	6 769 784 €	2 483 660 €
Valeur de réalisation	**6 769 784 €**	**6 583 660 €**
Valeur de réalisation par part	***887,96 €***	***863,54 €***

Décomposition de la variation de la valeur de réalisation :



DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Valeur de reconstitution :

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

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

VALEUR DE RECONSTITUTION	31/12/2021	31/12/2022
Valeur de réalisation	6 769 784 €	6 583 660 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €	306 037 €
Commission de souscription	752 198 €	765 522 €
Valeur de reconstitution	7 521 982 €	7 655 219 €
Valeur de reconstitution par part	*986,62 €*	*1 004,09 €*

Au 31 décembre 2022, la valeur de reconstitution de la SCPI Tourisme & Littoral a augmenté de 133 237 € en lien avec la croissance de son patrimoine et atteint 7 655 219 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 1 004,09 €, en augmentation de 1,77 % par rapport au 31 décembre 2021. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

A un niveau de 1 004,09 € par part, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur de +0,41 % par rapport au prix de souscription en vigueur (1 000 €).

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 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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

PERFORMANCE

La Société a été créée en 2020, et aucune distribution n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
Aucun indicateur de performance ne peut donc être présenté.
Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à -5,54 € au 31 décembre 2021.

Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices:

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2021			2022		
	Montant	En €/part	En % du total des revenus	Montant	En €/part	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	126 816	16,63 €	100 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	-	126 816	16,63 €	100 %
CHARGES						
Commission de gestion	-	-	-	11 613	1,52 €	9,16 %
Autres frais de gestion	21 964	2,88 €	-	90 190	11,83 €	71,12 %
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	21 964	2,88 €	-	101 803	13,35 €	80,28 %
Charges financières	20 250	2,66 €	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
Sous-total CHARGES INTERNES	20 250	2,66 €	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	42 214	5,54 €	-	101 803	13,35 €	80,28 %
RESULTAT COURANT	-42 214	-5,54 €	-	25 013	3,28 €	19,72 %
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	-42 214	-5,54 €	-	25 013	3,28 €	19,72 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-	-	-		-	-
Plus-values immobilières distribuées	-	-	-		-	-
Revenus distribués avant PLPS*	-	-	-		-	-
Revenus distribués après PLPS*	-	-	-		-	-

* Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 3,28 € au 31 décembre 2022.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2020	2021	2022	
Sommes non investies à l'ouverture	**0**	**921 600**	**6 861 600**	
Fonds collectés	1 024 000	6 600 000		
Commission de souscription	-102 400	-660 000		
Cessions d'immeubles				
Cessions de parts de sociéts immobilières				Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 62,83 %
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Acquisitions d'immeubles			-4 012 000	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières				
Frais d'acquisition des immobilisations			-299 137	
Financement des filiales				
Sommes non investies à la clôture	**921 600**	**6 861 600**	**2 550 463**	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 62,83% des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2021			2022		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	660 000	-	660 000	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-	11 613	-	11 613
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	**660 000**	**-**	**660 000**	**11 613**	**-**	**11 613**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	-	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Honoraires des commissaires aux comptes	3 000	-	3 000	5 872	-	5 872
Honoraires EC	5 806	-	5 806	20 575	-	20 575
Honoraires dépositaire	2 905	-	2 905	6 813	-	6 813
Honoraires juridique	6 730	-	6 730	8 044	-	8 044
Autres honoraires	2 924	-	2 924	10 508	-	10 508
Autres frais	20 849	-	20 849	4 220	-	4 220
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	1 895	-	1 895
Frais généraux	**42 214**	**-**	**42 214**	**57 928**	**-**	**57 928**
TOTAL DES FRAIS	**702 214**	**-**	**702 214**	**69 542**	**-**	**69 542**

Les rémunérations versées par la SCPI Tourisme & Littoral à la Société de Gestion Atream 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 échant, 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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

TRANSPARISATION DES COMPTES DE LA SCPI

Actifs immobiliers détenus :

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre
Type d'actif	Hôtels	-	-
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	2715 m²	-	2715 m²
Prix d'acquisition HD	4 000 000 €	-	4 000 000 €
Valeurs estimées du patrimoine	4 100 000 €	-	4 100 000 €

Financement mis en place :

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

Résultats en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	116 133,33 €	-	116 133,33 €
Charges non récupérables	-	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
Autres charges immobilières	-21 578,67 €	-	-21 578,67 €
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-11 613,33 €	-	-11 613,33 €
Autres charges d'exploitation	-56 032,57 €	-	-56 032,57 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-1 895,39 €	-	-1 895,39 €
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	-	-	-
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Complements d'information

DÉCLARATIONS FISCALES

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

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

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

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

Les revenus/déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 :

Personnes physiques

	2022
Revenus bruts	117 058 €
Frais et charges	-26 059 €
Intérêts des emprunts	-36 011 €
Revenu net	**54 988 €**
Revenu net moyen par part en jouissance sur l'année	**7,21 €**

Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la Société. Au titre de l'exercice 2022, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 25 013,37 € soit 3,28 €/part

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2022 et d'impôt sur la fortune immobilière 20223 a été adressé à chacun des associés.

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

VALEUR IFI

VALEUR IFI	01/01/2023
Valeur nette des parts SCPI = valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI – Résident	443,24 €
Valeur IFI – Non résident	443,24 €

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 2022.

	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	3				3	0	1				1
Montant total des factures concernées	0 €	5 984 €	0 €	0 €	0 €	5 984 €	0 €	52 000 €	0 €	0 €	0 €	52 000 €
Pourcentage du montant total des achat de l'exercice	N/A	8,60 %	N/A	N/A	N/A	8,60 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	41,00 %	N/A	N/A	N/A	41,00 %
(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.					

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 2022 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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").

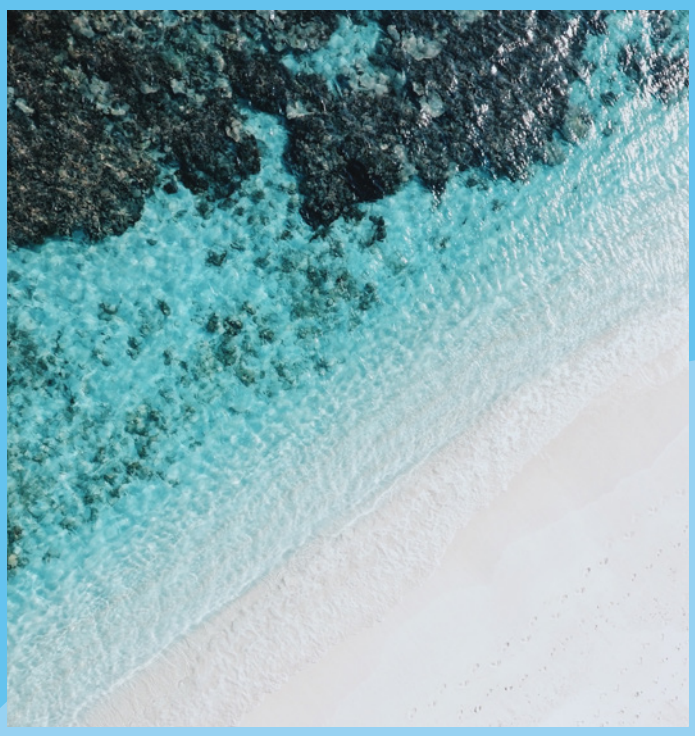
Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte 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 révise 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 (fonction support en charge de la direction relation investisseur, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable du Conformité (RCCI) les Gérants.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 46,42 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 5 545 454,32 euros (dont 5 301 204,32 euros de part fixe et 244 250 ,00 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de Atream.



Rémunération du personnel de la Société de Gestion:

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe	Rémunération variable	TOTAL
Personnel ATREAM	46,42	5 301 204,32 €	244 250,00 €	5 545 454,32 €

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- **Durée de placement recommandée de 10 ans,**

- **Absence de garantie de revenus,**
  Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.

- **Risque de perte en capital,**
  La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

- **Risque du marché immobilier,**
  La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, dans la limite de 20 % du patrimoine sur le secteur de l'hôtellerie de plein air, et plus généralement d'hébergement touristique et de loisirs localisés prioritairement sur les façades Manche, Bretagne, Atlantique du littoral français et le littoral belge. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur touristique de l'espace littoral français.

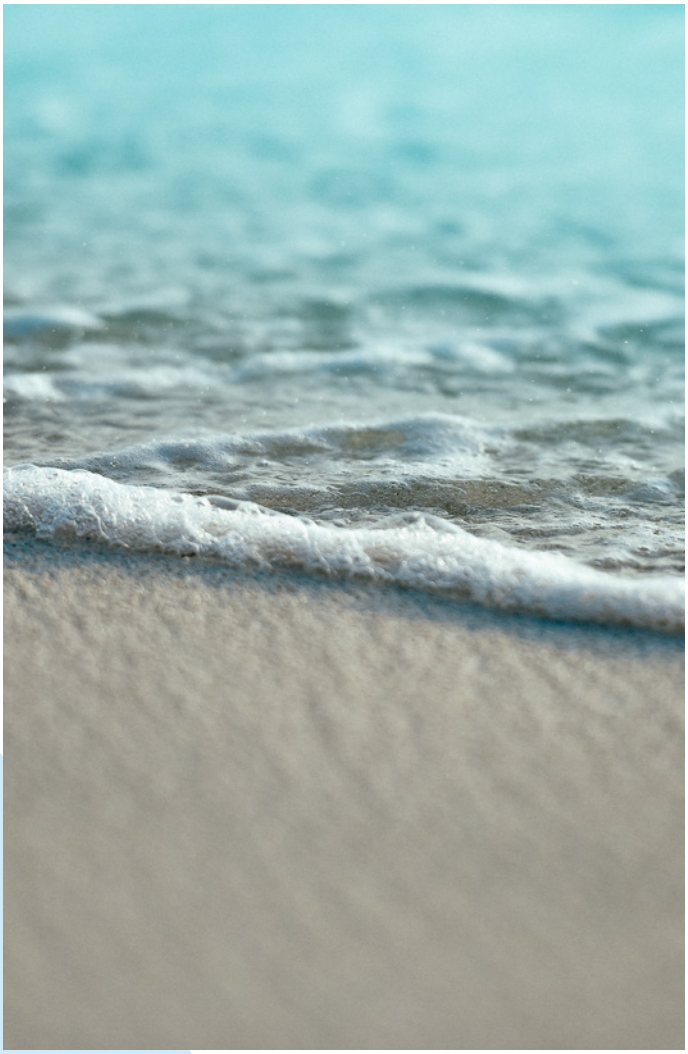
- **Liquidité non garantie,**
  Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait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

- **Risque lié au crédit,**
  L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

- **Risque lié à l'effet de levier,**
  L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier

- **En cas de souscription à crédit,**
  L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Ces profils de risque sont décrits dans la note d'information.



DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

La gestion des risques de Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Atream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société Atream a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2 013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. Atream est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

À ce titre et conformément aux dispositions règlementaires, Atream a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; 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 accompagne Atream sur les contrôles périodiques.

Le RCCI 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 Atream. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Atream afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

- Les contrôle ponctuels (troisième niveau), sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires ou par Regulation Partners.

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.

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Atream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de plus de 50 collaborateurs, Atream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Atream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Preuve de cet engagement, Atream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 visant en particulier à exclure de l'univers d'investissement des projets ne respectant pas les principales normes internationales en matière de respect de l'environnement et des principes de développement durable, la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), la Déclaration universelle des droits de l'homme ou encore la Convention des Nations Unies contre la corruption.

Atream est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021. Atream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles. Atream s'est ainsi engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. En 2023, Atream publie son premier rapport RSE – ESG et affiche ainsi ses ambitions pour 2023 – 2025 que ce soit à l'échelle de la société, des fonds et des actifs. Cet engagement se traduit dans tous les aspects de nos métiers et de nombreux leviers sont identifiés. Atream encourage ses parties prenantes à déployer de véritables actions en termes de bonnes pratiques dans le but de fournir à ses clients des solutions d'investissement à la fois performantes et transparentes.

Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration ;

- Identifier également les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage ou de nouveaux investisseurs ;

- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Une analyse ESG de chaque investissement est ainsi menée. Cette analyse permet de définir une première notation interne et doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors du screening puis de façon plus détaillée lors de la due diligence. Ces grilles d'analyse se fixent sur :

- **Des critères Environnementaux :**
  - Performance énergétique ;
  - Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments ;
  - Gestion de l'eau ;
  - Gestion des déchets ;
  - Biodiversité.

- **Des critères Sociaux :**
  - Egalité Hommes / Femmes ;
  - Mobilités ;
  - Formation et accompagnement.

- **Des critères de Gouvernance :**
  - Résilience au changement climatique ;
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
  - Labels et certifications.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'assemblée générale.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI au cours de l'exercice écoulé à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, le Conseil de Surveillance comprend sept membres au moins et de douze au plus, choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation 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 de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

PRÉVENTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS GLOBALES « MURS ET FONDS DE COMMERCES »

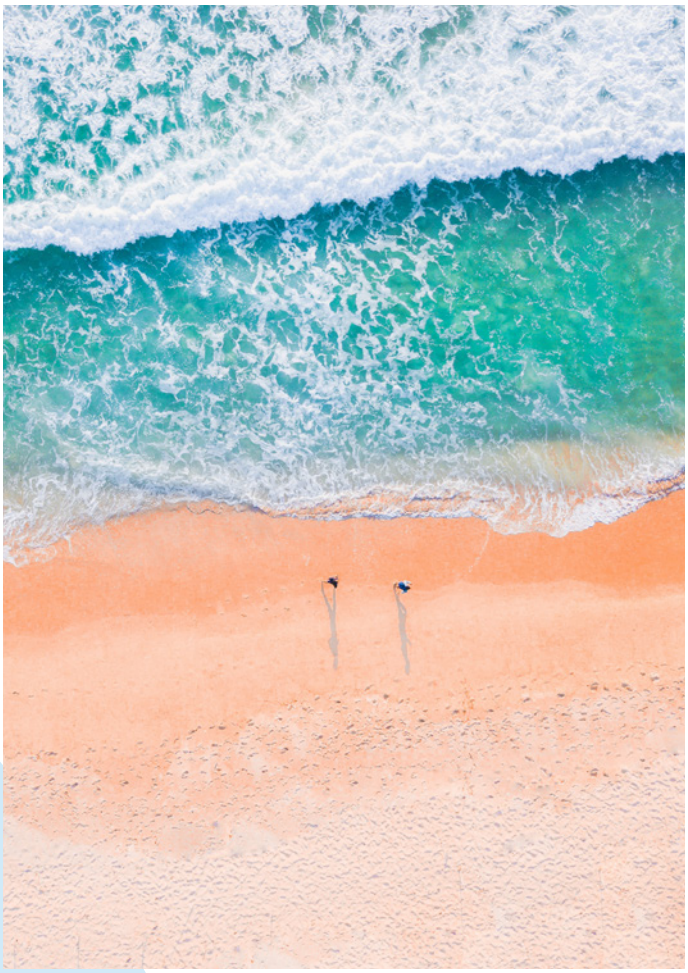
Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, Atream 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 Atream et/ou une entité détenue ou non par Atream.

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

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

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



PROVENANCE DES FONDS

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

AUTRES INFORMATIONS

Nous vous informons que la SCPI sera classée en article 6 au sens du Règlement SFDR 2019/2088 (UE) et qu'en conséquence la Note d'Information sera modifiée afin d'intégrer les dispositions réglementaires obligatoires.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

RAPPORT EXTRA FINANCIER

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : *SCPI TOURISME & LITTORAL* **Identifiant d'entité juridique :** 880 966 759 RCS PARIS

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ **Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : %**	☐ **Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : %**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

N/A

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

N/A

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

N/A

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Pour être conforme à la taxonomie de l'IE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleurs performances réalisables.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

N/A

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

N/A

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la SCI, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

N/A

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir:

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Morgat	Tourisme	100% de l'actif immobilier	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Secteur du tourisme

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

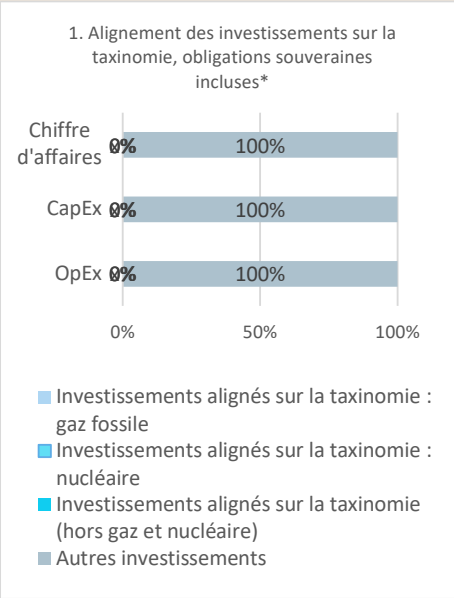
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?[6]

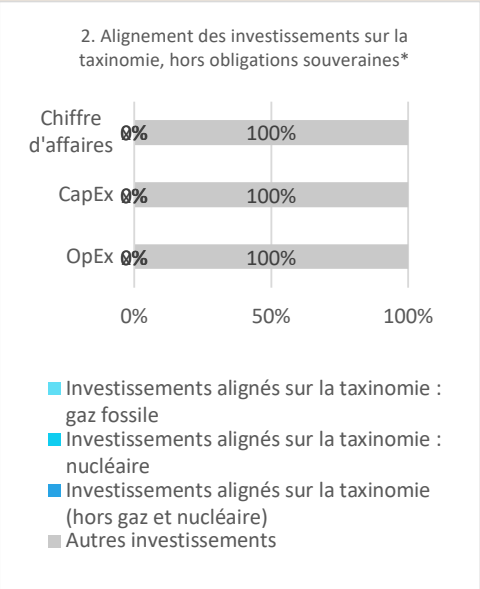
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





****** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

[6] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire sont conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

N/A

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

N/A

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

N/A

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

N/A

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

N/A

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 2022, 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 rappelons que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance viennent à expiration lors de la présente Assemblée Générale et que vous serez appelés à élire les nouveaux membres du Conseil

Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2022, aucune part n'a été souscrite.

Patrimoine et gestion locative

L'actif du Morgat situé à Crozon a été acquis le 9 juin 2022 pour un prix HD de 4 millions d'euros. La Société de Gestion continue à mettre en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2023.

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 + 25 013,37 € €. À la suite de l'acquisition du premier actif de la SCPI, les premiers loyers ont pu être perçus au cours de l'exercice 2022 ; entrainant un résultat positif sur le même exercice. Néanmoins, le versement des premiers dividendes ne pourra se faire à l'épuration du report à nouveau négatif de la SCPI.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais.

L'acquisition du Morgat a été financée en partie par la dette à hauteur de 40%, respectant ainsi la stratégie prévue par le fonds.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

Résolutions

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

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

DocuSigned by:
57F04EB4CE714B5...

Le Président du Conseil de Surveillance,

La CEAPC, représentée par M. Ludovic RENAUD

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

SCPI TOURISME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Paris 880 966 759

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SCPI 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 SCPI TOURISME & LITTORAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 spécifiques

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier 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 ;

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

- 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

Anton LISSORGUES

Associé

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

SCPI TOURISME & LITTORAL
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS Paris 880 966 759

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

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 passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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.

01. Commission de souscription (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du prix de la souscription (12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la 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.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

02. Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI TOURISME & LITTORAL prévoit pour la Société de Gestion perçoive 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 11 613,33 euros hors taxes.

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

L'article XVIII des statuts 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 TOURISME & LITTORAL ;
- À 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI TOURISME & LITTORAL.

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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

L'article XVIII des statuts prévoit 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 cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

05. Commission de cession de parts sociales (statutaire)

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- Des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.
- Une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 1er février 2020.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense,

Anton LISSORGUES

Associé

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Comptes annuels au 31 décembre 2022

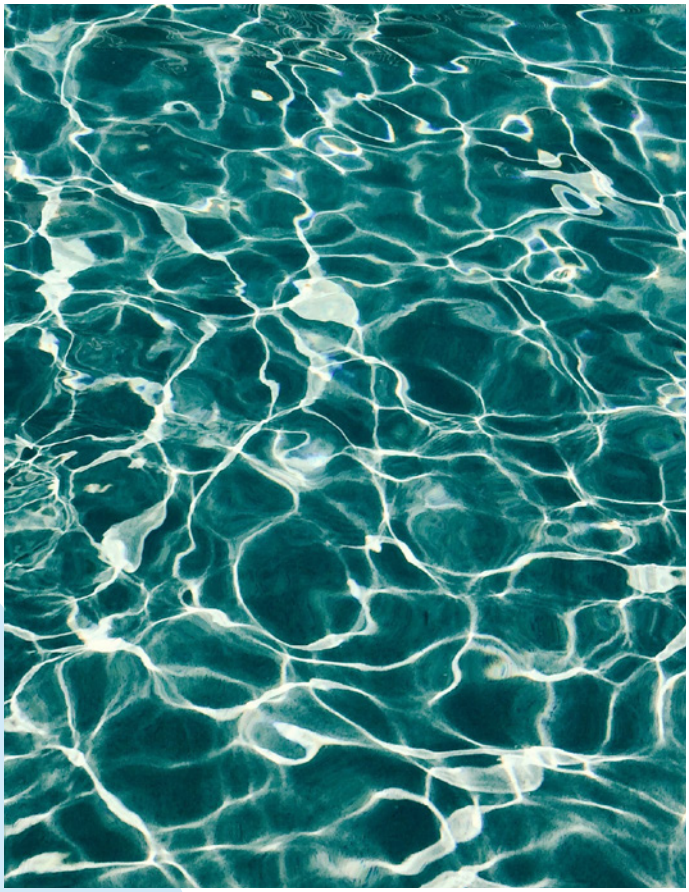
ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31/12/2021		31/12/2022		Variation annuelle	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
Immobilisations locatives	-	-	4 012 000	4 100 000	4 012 000	4 100 000
Terrains et constructions locatives	-	-	4 000 000	4 100 000	4 000 000	4 100 000
Immobilisations en cours	-	-	12 000	0	12 000	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	0	0	4 012 000	4 100 000	4 012 000	4 100 000
Immobilisations financières	-	-	-	-	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	0	0
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0	0	0	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-	0	0
Actifs immobilisés	-	-	-	-	-	-
Créances	160 062	160 062	109 967	109 967	-50 095	-50 095
Locataires et comptes rattachés			73 884	73 884	73 884	73 884
Autres créances	160 062	160 062	36 083	36 083	-123 979	-123 979
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	7 552 344	7 552 344	4 114 614	4 114 614	-3 437 731	-3 437 731
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	0	0
Fonds de remboursement	-	-	-	-	0	0
Autres disponibilités	7 552 344	7 552 344	4 114 614	4 114 614	-3 437 731	-3 437 731
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	7 712 406	7 712 406	4 224 581	4 224 581	-3 487 825	-3 487 825
Provisions générales pour risques et charges	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Dettes	**-942 623**	**-942 623**	**-1 710 555**	**-1 710 555**	**-767 932**	**-767 932**
Dettes financières	0	0	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097	-1 609 097
Dettes d'exploitation	-942 623	-942 623	-101 458	-101 458	841 165	841 165
Dettes diverses	0	0	0	0	0	0
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-942 623	-942 623	-1 710 555	-1 710 555	-767 932	-767 932
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	-30 366	-30 366	-30 366	-30 366
Charges constatées d'avance	-	-	-	-	0	0
Produits constatés d'avance	-6 742	-6 742	-52 000	-	-45 258	6 742
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	159 795	0	21 634	-	-138 161	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	0	0	-30 366	-30 366	-30 366	-30 366
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**6 769 784**		**6 495 660**		**-274 124**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**6 769 784**		**6 583 660**		**-186 124**

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2022
Capital					
Capital souscrit	5 718 000	-	-	-	5 718 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	0
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	1 906 000	-	-	-	1 906 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	0
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-763 313	-	-299 137	-	-1 062 450
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réevaluation	0	-	-	-	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0	-	-	-	0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**0**	**-**	**-**	**-**	**0**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	**0**	**-**	**-**	**-**	**0**
Réserves	**0**	**-**	**-**	**-**	**0**
Report à nouveau	**-48 689**	**-42 214**	**-**	**-**	**-90 903,32**
Résultat de l'exercice précédent	**-42 214**	**42 214**	**-**	**-**	**0,22**
Résultat de l'exercice	**0**	**-**	**25 013**	**-**	**25 013,37**
Acomptes sur distribution	**0**	**-**	**-**	**-**	**0**
TOTAL GENERAL	871 997	0	5 897 786	0	6 769 784



DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Produits immobiliers (I)	**-**	**126 816**
Loyers	-	116 133
Charges facturées	-	10 683
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Charges de l'activité immobilière (II)	**-**	**32 262**
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	10 683
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiensd'immeubles	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	21 579
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**-**	**94 555**
Produits d'exploitation (I)	**660 000**	**0**
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	660 000	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits	0,5	0,4
Charges d'exploitation (II)	**702 214**	**69 542**
Commissions de la société de gestion	-	11 613
Charges d'exploitation de la société	21 365	52 502
Diverses charges d'exploitation	-	-
Commission de souscription	660 000	-
Frais d'acquisitions et de cession	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	1 895
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Autres charges	20 849	3 531
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-42 214**	**-69 541**
Produits financiers (I)	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Charges financières (II)	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**-**	**-**
Produits exceptionnels (I)	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles (II)	**-**	**-**
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**-42 214**	**25 013**

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

FAITS SIGNIFICATIFS 2022

Acquisitions :

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI Tourisme et Littoral a acquis son premier actif, le Grand Hôtel de la Mer exploité par Belambra. Il s'agit d'un hôtel de 78 chambres d'une surface utile de 2 715 m², situé au bord de mer, à Crozon dans le Finistère. Un bail de 12 ans fermes a été signé avec le preneur.

Guerre Ukraine / Russie :

L'année 2022 a été particulièrement marqué par un contexte d'incertitude économique et géopolitique, causé par la guerre en Ukraine. Les économies française, européenne et mondiale ont fait face à une période d'inflation : hausse des prix de l'énergie, pénurie des matières premières et durcissement des politiques monétaires.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative / Comptes / valeur de société.

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 2022 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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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

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

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

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

Prélèvements sur la prime d'émission :

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31.12.2021		31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**0**	**0**	**4 000 000**	**4 100 000**
Hôtel	0	0	4 000 000	4 100 000
Résidence tourisme	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Immobilisations en cours	**0**	**0**	**12 000**	**0**
Hôtel	0	0	12 000	0
Résidence tourisme	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Participations financières	**0**	**0**	**0**	**0**
Immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Avances en compte courant	0	0	0	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0**	**0**	**4 012 000**	**4 100 000**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Grand hôtel de la mercons-tructions locatives	17 rue d'Ys, 29160 Crozon	Régions	Autres	2 715	09/06/2022	100,00 %	4 000 000 €	299 137 €	4 100 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				**2 715**			**4 000 000 €**	**299 137 €**	**4 100 000 €**

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2021	31.12.2022
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	-	-
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	-	4 000 000
Immobilisations en cours en début d'exercice	-	-
Immobilisations en cours en fin d'exercice	-	12 000
Participations financières en début d'exercice	-	-
Participations financières en fin d'exercice	-	-
Avances en compte courant en début d'exercice	-	-
Avances en compte courant en fin d'exercice	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	4 012 000

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Créances locataires	0	62 400
Dont créances douteuses	0	0
Factures à établir locataires	0	11 484
Sous-total des créances locataires	0	73 884
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
Etat et autres collectivités	160 062	13 868
Autres débiteurs	0	22 215
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Sous-total des autres créances	160 062	36 083
TOTAL DES CRÉANCES	160 062	109 967

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Néant.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Emprunts	-	1 609 097
Concours bancaires courants	-	-
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	-	1 609 097
Locataires créditeurs	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	942 623	89 144
Etat et autres collectivités	-	12 314
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	52 000
Sous-total des autres dettes	942 623	153 458
TOTAL DES DETTES	942 623	1 762 555

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

DÉTAIL DES EMPRUNTS

En 2022, la SCPI Tourisme & Littoral a souscrit à un emprunt bancaire :

- La Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire pour un montant total de 1,6 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de l'actif le Morgat à Crozon le 07/06/2022. Cet emprunt non amortissable à une durée de 7 ans.

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2021	Type de taux	Taux actuel
Caisse d'Epargne BPL	Hôtel le Morgat - Crozon	07/06/2022	7 ans	07/06/2029	6,44 ans	1 600 000 €	1 600 000 €	Fixe	2,38 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					6,44 ans	1 600 000 €	1 600 000 €		

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Néant.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

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

Néant.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 en date du 28 juin 2023

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Renouvellement des membres du Conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

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 28 juin 2023

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 25 013,37 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de -90 903,32 €
- constitue un bénéfice distribuable de - 65 889,95 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 0 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de - 65 889,95 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la SCPI :

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 6 495 660 €, soit 852,00 € par part,
- valeur de réalisation : 6 583 660 €, soit 863,54 € par part,
- valeur de reconstitution : 7 655 219 €, soit 1 004,09 € par part,

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles :

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

SIXIÈME RÉSOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières:

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion:

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Rémunération du Conseil de Surveillance:

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide que les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Atream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement des membres du Conseil de surveillance :

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, conformément aux articles L.214-99 et R214-144 du Code monétaire et financier, décide en conséquence de nommer, en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les sept candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

PRÉNOM ET NOM OU DÉNOMINATION SOCIALE	NOMBRE DE VOIX
CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, représentée par RENAUD Ludovic	
CAISSE EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LA LOIRE, représentée par FRANCOIS Cédric	
CE NORMANDIE, représentée par NGUYEN Léna	
E.MMO AQUITAINE, représentée par PALMA Antoine	
ETOILE DU NORD FONCIERE, représentée par BLONDEL Bruno	
MAESTRONI Myriam	
TRIGANO Serge	

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Crédit Photos : unsplash

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Atream

ATREAM
Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

SCPI Tourisme & Littoral

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

VOS CONTACTS :
Service Gestion des Associés
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

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Atream

DocuSign Envelope ID: 5AE46EC9-CC9E-4B4B-95E0-F53C107ABCDF

Atream

SCPI Tourisme & Littoral