



SCPI TOURISME & LITTORAL

INVESTISSEMENT
IMMOBILIER TOURISTIQUE
SUR LE LITTORAL FRANÇAIS

Atream



INVESTISSEMENT IMMOBILIER TOURISTIQUE

SUR LE LITTORAL FRANÇAIS

“ Le littoral est aujourd’hui la première destination touristique française. Avec la création de la SCPI Tourisme & Littoral, Atream propose un nouveau véhicule d’investissement visant à adapter et développer l’offre hôtelière sur les côtes françaises. Nous renforçons ainsi notre gamme de SCPI dédiées à l’industrie touristique et en particulier au littoral français. ”

Pascal Savary,
Président d’ATREAM.

ATREAM, GÉRANT DE LA SCPI Tourisme & Littoral

Plus de
3 milliards €
d’actifs immobiliers sous gestion et conseillés



1 MILLIARD D’EUROS
d’actifs hôteliers et touristiques

**132 HÔTELS
ET RÉSIDENCES
HÔTELIÈRES**



**10 PARTENAIRES
HÔTELIERS
DE RÉFÉRENCE**

Novotel Suite, Ibis Styles, F1, Park Inn
By Radisson, Mama Shelter, Center
Parcs, Mercure, Hampton by Hilton...

**PLUS DE
12 500
CHAMBRES**



Source : Atream, Août 2019

1^{ère} SCPI dédiée à l'immobilier touristique le long des littoraux français. La SCPI vise à acquérir des murs d'hébergements touristiques sur les côtes françaises pour offrir des revenus locatifs potentiels sur le long terme à ses associés. La stratégie d'investissement cible la croissance de l'activité touristique locale, en participant à l'amélioration de la qualité de l'offre d'hébergement sur le long terme. Par l'investissement dans la création d'une offre répondant aux nouvelles tendances de consommation, Aream souhaite contribuer à l'évolution de l'activité touristique sur le littoral français et faire bénéficier de la création de valeur potentielle aux associés de la SCPI Tourisme & Littoral.

« Un travail de partenariat entre exploitants-hôteliers, acteurs publics/privés locaux et Aream au service des associés de la SCPI Tourisme & Littoral et de l'économie locale »

LE SECTEUR DU TOURISME

CHIFFRES CLÉS DU TOURISME LITTORAL

1^{ère}

Destination touristique française

- **36,4 millions** de visiteurs en 2017 sur le littoral français
- **Croissance de 6%** des nuitées marchandes* depuis 2011 sur le littoral
- **Près de 200 000** emplois touristiques sur le littoral

*Hébergements marchands : Hôtels, résidences hôtelières, hôtellerie de plein air.

LA LOI LITTORAL

QU'EST CE QUE LA LOI LITTORAL ?

La loi littoral relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a été conçue dans l'optique de concilier le développement des activités humaines sur les zones littorales et la préservation du paysage et des écosystèmes marins.

La loi littoral règlemente les possibilités et modalités de construction et d'aménagement des terrains situés dans les communes littorales. Ces différentes restrictions de construction imposées par le Code de l'Urbanisme contribuent à la rareté de l'offre actuelle.

Les performances passées du secteur hôtelier et du tourisme (y compris sa taille et sa croissance) ainsi que ses performances futures et son potentiel de croissance estimé ne préjugent pas des performances futures des investissements sélectionnés et de la SCPI

DÉVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE SUR LE LITTORAL

Accompagner les exploitants-hôteliers dans la création d'une offre d'hébergement de qualité adaptée aux attentes de la clientèle nationale et internationale.



Offre d'hébergement vieillissante



47% des recettes touristiques entre juin et septembre*



Clientèle internationale : 25% des nuitées touristiques*



Pérenniser l'offre d'hébergement



Optimiser les recettes tout le long de l'année



Accroître et diversifier la clientèle

Croissance des revenus touristiques
Valorisation potentielle des actifs immobiliers

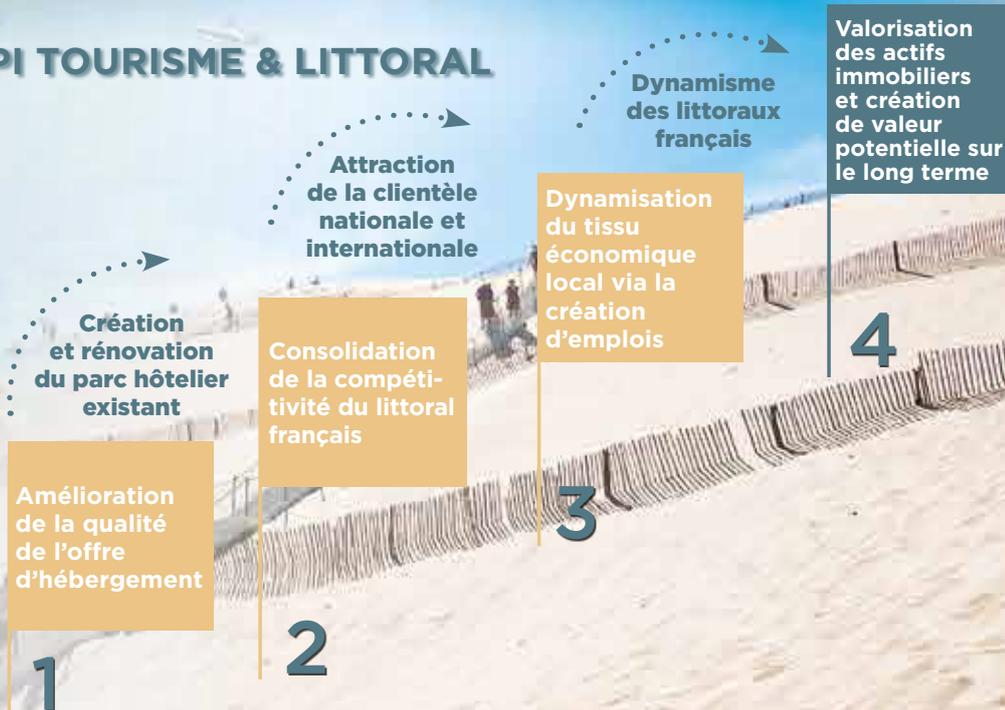
* En hébergement marchand

STRATÉGIE DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL

Détention long terme d'actifs immobiliers gérés par des exploitants de référence dans le cadre de baux long terme.

Participation à la rénovation du parc hôtelier afin de répondre aux nouvelles attentes de la clientèle nationale et internationale.

Dynamisation de l'offre et augmentation de la diversité des produits hôteliers situés sur les zones côtières.



TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

STRATÉGIE & CARACTÉRISTIQUES

Créée par Aream, la SCPI Tourisme & Littoral est une SCPI spécialisée à capital variable.

Cette SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement sur le long terme dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées et plus généralement d'hébergements touristiques et de loisirs.

GÉOGRAPHIE D'INVESTISSEMENT

La **SCPI Tourisme & Littoral** concentre ses investissements sur des actifs situés sur les zones côtières du littoral français prioritairement sur les façades Manche, Bretagne, Atlantique et Mer du Nord des littoraux français et belge. Le littoral, première destination touristique nationale, connaît une demande croissante et présente un besoin d'investissement afin de proposer une nouvelle offre d'hébergement touristique moderne répondant aux nouvelles tendances de consommation.

La **SCPI Tourisme & Littoral** investira dans des actifs localisés au sein de la ceinture côtière de quinze (15) kilomètres de profondeur, depuis le front de mer, dans le respect de la loi littoral.

CIBLES D'INVESTISSEMENT

Une exposition géographique concentrée sur le littoral français

- Des actifs existants et déjà exploités, afin d'offrir des revenus locatifs immédiats aux associés ;
- Partenariats avec des exploitants hôteliers de référence, sélectionnés par notre équipe d'experts dans le domaine du tourisme ;
- Une typologie d'actifs 3 à 4 étoiles, milieu de gamme offrant un comportement plus résilient sur le long terme ;
- Une approche d'investissement orientée vers des actifs ayant un potentiel de création de valeur sur le long terme.
- La part des actifs immobiliers à usage d'hôtellerie de plein air sera limitée à 20% du total des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI.
- Il n'est pas exclu que la SCPI réalise des investissements sur d'autres littoraux français et européens (limite de 20% du total des actifs immobiliers composant le patrimoine).

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Société de gestion	Aream
Ouverture à la souscription	24/07/2020
Durée de placement recommandée	10 ans
Prix de souscription d'une part	1 000 €
Minimum de souscription	4 parts
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois suivant le mois de souscription
Commission de souscription	10 % HT
Commission de gestion	10 % HT (12 % TTC) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition et de cession	<p>⁽¹⁾ Détention directe par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC) 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</p> <p>⁽²⁾ Détention indirecte par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC) 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 acquises ou cédées par la Société</p> <p>La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions</p>
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	3% HT maximum (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectivement réalisés
Fréquence potentielle de distribution	Trimestrielle
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	MAZARS
Expert immobilier indépendant	Cushman & Wakefield

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :
 ☐ Risque de perte en capital ☐ Risque de marché ☐ Risque de liquidité ☐ Risque lié à l'effet de levier

SOURCE DE DIVERSIFICATION PATRIMONIALE POUR LES INVESTISSEURS

1

INVESTISSEMENTS SUR LE LITTORAL

Le littoral français est la **première destination touristique nationale** et la demande y est en constante croissance. Aream s'appuie sur un réseau de partenaires de référence afin de **valoriser la qualité de l'offre d'hébergement** sur les zones côtières françaises.

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

2

DIVERSIFICATION PATRIMONIALE

La SCPI Tourisme & Littoral est la **1^{ère} SCPI dédiée à l'immobilier de tourisme sur le littoral en France**. L'expertise d'Aream dans le secteur du tourisme permet d'investir dans une **typologie d'actifs différenciante** : actifs à usage d'hôtels, résidences de tourisme, résidences hôtelières gérées et hébergements touristiques et de loisirs.

La SCPI est une SCPI « spécialisée » sur le secteur du tourisme de littoral (risque de concentration sur le marché immobilier du littoral).

3

PÉRENNITÉ DES LOYERS

Les actifs touristiques sélectionnés par nos équipes d'experts visent à répondre aux attentes de la demande nationale et internationale. Des baux commerciaux sont conclus sur le long terme avec des exploitants de référence, financièrement robustes afin d'assurer la pérennité des revenus locatifs potentiels.

Les conditions de location des immeubles peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement (risque de marché).

4

ATREAM, SPÉCIALISTE DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE

Une **équipe de spécialistes** issus du **tourisme, de l'hôtellerie et de l'immobilier**. Avec **11 ans d'expérience**, Aream se positionne comme un acteur de référence dans le secteur de l'investissement dans l'industrie touristique et gère plus d'un **milliard d'euros dédiés à la thématique du tourisme**.

Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs (risque lié à la gestion discrétionnaire).

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL

Souscrire à la SCPI Tourisme & Littoral à partir de 4 000€

Soit 4 parts de 1 000€.

La revente des parts de SCPI

La revente des parts de SCPI est conditionnée à l'existence d'une contrepartie à l'achat. La revente de parts de SCPI n'est pas garantie par la société. La liquidité du placement est donc potentiellement réduite. Le montant perçu soit par la revente de parts de SCPI ou par la liquidation de la société n'est pas garanti. La SCPI présente un risque de perte en capital.

La fiscalité des revenus

Les parts de SCPI peuvent être souscrites au comptant ou financées par emprunt bancaire. La souscription à crédit permet, au plan fiscal de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers de source française. La SCPI est une société fiscalement transparente. Les revenus comme les plus-values constatées, lors d'une cession ou retrait de parts sont imposables directement au niveau de chaque associé selon son régime fiscal. Les revenus et plus-values immobilières sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Les dispositions fiscales sont susceptibles d'évoluer.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :
 Risque de perte en capital Risque de marché Risque de liquidité Risque lié à l'effet de levier

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des fonds immobiliers collectifs non cotés investis exclusivement dans des biens immobiliers physiques, directement ou indirectement.

Elles s'adressent à tout type d'investisseur souhaitant investir sur les marchés immobiliers dans l'optique d'une détention long terme. Elles permettent en contrepartie d'un risque de perte en capital, d'une liquidité réduite et de frais, de :

- percevoir un complément potentiel de revenus ;
- accéder de manière indirecte à des marchés immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs professionnels ;
- bénéficier d'une délégation de gestion totale à un spécialiste de l'immobilier et de l'hôtellerie ;
- investir sur un placement bénéficiant d'une approche de mutualisation des risques immobiliers.

AVERTISSEMENT

Les parts de SCPI sont des supports de placement long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

■ Risque de perte en capital :

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

■ Risque de liquidité :

Le retrait ou la cession de parts sont soumis à l'existence d'une contrepartie à l'achat. Le délai d'exécution de la revente des parts peut donc varier en fonction des demandes d'achat sur le marché. La Société de Gestion ne garantit pas la liquidité des parts.

■ Risque de marché :

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction ; (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels la SCPI est investie sur la durée totale du placement.

■ Risque de concentration :

La SCPI Tourisme & Littoral est une SCPI « spécialisée » dans le secteur du tourisme sur les côtes françaises et présente ainsi un risque de concentration sur le marché immobilier touristique du littoral.

■ Risque lié à l'effet de levier :

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Tourisme & Littoral peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

■ 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.



Atream, société de gestion de la SCPI Tourisme & Littoral

SAS au capital de 256 600 euros, ATREAM est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 503 740 433.

Créée en 2008, ATREAM est une société de gestion indépendante spécialisée dans la création, la gestion de fonds immobiliers et le conseil en investissement immobilier sur l'ensemble des segments immobiliers. La société de gestion de portefeuille ATREAM a reçu l'agrément de l'AMF n° GP-13000011 du 15 avril 2013.

ATREAM - 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - Tél. + 33 (0)1 43 59 75 76

La SCPI Tourisme & Littoral a reçu le visa n°19-17 en date du 13 août 2019.

Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75002 Paris. www.amf-france.org