



N°2025/ 1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025

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



Madame, Monsieur,

Le début de l'année 2025 semble confirmer la normalisation des performances de l'industrie hôtelière après trois années de croissance records tant en Europe qu'en France. Ainsi, l'hôtellerie française enregistre une stabilisation de son RevPAR* au premier trimestre (+0,3% à fin mars 2025). Ces résultats sont notamment portés par les grandes métropoles françaises telles que Lyon (+ 12,5% de RevPAR) et Paris (+ 3,7% de RevPAR) dynamisées par de nombreux événements professionnels, culturels ou sportifs. Les stations de montagne, notamment les grandes stations alpines dont la fréquentation a été particulièrement élevée, ont également participé à la croissance des indicateurs en ce début d'année. A l'inverse, ce sont les segments économiques qui ont le plus pâti de cette temporisation, en lien notamment avec le ralentissement de l'activité des entreprises industrielles et du bâtiment.

Le littoral français pourrait néanmoins se présenter comme le relai de la montagne au deuxième trimestre après une saison hivernale réussie notamment avec les vacances de printemps et les ponts de mai et juin.

Dans ce contexte, l'actif du Grand Hôtel du Morgat poursuit sa stratégie de montée en gamme. Les travaux de création de l'espace SPA et bien-être continuent leur bon déroulement. La livraison devrait ainsi avoir lieu à la fin du second trimestre 2025.

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

Pascal Savary

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

**Revenu par chambre correspond au chiffre d'affaires des hébergements HT divisé par le nombre total de chambres disponibles à la vente.*

Sources : MKG, Alliance France Tourisme

Résumé de l'activité trimestrielle

Après deux années de forte reprise post-crise sanitaire, les performances du secteur hôtelier semblent progressivement s'inscrire dans un nouveau cycle de stabilisation.

La hausse du RevPAR européen à fin mars 2025 (+1,4%), plus modérée qu'en 2024 (+4,9%), confirme un retour à une dynamique plus normative. Ce contexte est renforcé par une conjoncture économique incertaine et une accalmie du calendrier événementiel international, laissant envisager une croissance plus linéaire dans les mois à venir. Toutefois, certains segments – notamment les catégories milieu et haut de gamme – continuent de bénéficier du soutien de la clientèle internationale, encouragée par une parité euro/dollar favorable.

En France, le RevPAR, à fin mars 2025, atteint 64,4 € HT, soit un résultat stable (+0,3%) par rapport à la même période en 2024. Cette légère progression est soutenue par une croissance du prix moyen de +2,1% (à 112,5 € HT), qui compense une baisse du taux d'occupation (-1 point à 57,3%). La dynamique est notamment portée par les villes de Lyon (+12,5% de RevPAR) et Paris (+3,7%), stimulées par des calendriers événementiels denses (salons professionnels, événements culturels et sportifs), dans un contexte où les clientèles étrangères bénéficient toujours d'un taux de change euro/dollar favorable.

Sources : MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Durée résiduelle des baux
9,2 ans



Nombre d'immeubles
1



Ratio d'endettement⁽⁶⁾
40 %



Chambres
78

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

Date de création	24/01/2020
Date d'ouverture de la souscription	24/07/2020
Visa AMF	SCPI n° 19-17 en date du 13/08/2019

CHIFFRES CLÉS au 31/03/2025

Données financières

Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	840,83 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	984,31 € ⁽²⁾
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Dont part en attente de retrait	-
Capital social effectif	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €

Données sur le patrimoine

Taux de distribution 2024 ⁽³⁾	2,00%
Performance Globale 2024 ⁽⁴⁾	2,00%
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT 1T 2025	55 750€ HT HC
TOF ⁽⁵⁾	100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2025)

471,99 €

Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2025)

471,99 €



Activité sociale au 1^{er} trimestre 2025 :

14 mars : Conseil de surveillance

Activité sociale future :

25 juin : Assemblée Générale

- (1) Dont commission de souscription égale à 10 % HT de la prime d'émission, soit 12 % TTC.
- (2) Valeurs au 31/12/2024 en attente de la validation des comptes et d'approbation en Assemblée Générale.
- (3) Taux de Distribution sur la Valeur de Marché: division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (4) Performance Globale : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) et de la variation du prix de part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (5) TOF : Taux d'Occupation Financier.
- (6) Montant global de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 1^{er} trimestre 2025

← Marché hôtelier

A fin mars 2025, à l'instar de la majorité des régions françaises, les hôtels des régions de la façade atlantique ont globalement enregistré des performances en baisse en comparaison à 2024. Notons néanmoins que les performances observées entre 2022 et 2024 dans la foulée de la crise sanitaire faisaient figure de records. Aussi, un effet calendaire a pu être ressenti lié au décalage du week-end de Pâques de fin mars en 2024 à mi-avril en 2025.

La Bretagne, la Normandie, Les Pays de Loire et la Nouvelle-Aquitaine réalisent un début d'année 2025 en-dessous de 2024 (tous segments confondus). L'évolution des RevPar des différentes régions est présentée ci-après :

Variations de RevPar à fin mars 2025 (vs YTD 03.2024)

- Normandie : -3,8%
- Pays de Loire : -3,1%
- Bretagne : -3,2%
- Nouvelle-Aquitaine : -3,9%

Ces résultats sont principalement tirés vers le bas par les segments les plus économiques, qui souffrent d'un ralentissement de l'activité des entreprises industrielles et du bâtiment. Ainsi, à titre d'exemple, le RevPar des hôtels milieu de gamme de Bretagne à fin mars 2025 (59,8 € HT) présentait une légère baisse de -0,8% sur un an.

Nous notons également que les établissements implantés directement sur le littoral semblent avoir mieux résisté sur le segment milieu de gamme. Ainsi, d'après In Extenso, le panel "Milieu de gamme - Littoral Nord-Ouest" (hôtels des communes du littoral des régions Hauts-de-France, Bretagne, Normandie et Pays de Loire) a vu son RevPar (52 €HT) progresser de 9% sur les deux premiers mois de l'année en comparaison avec l'année précédente.

← Performances opérationnelles

En 2024, le Belambra Grand Hôtel de la Mer à Morgat est parvenu à dynamiser son chiffre d'affaires de + 3% (1 646 k€ HT). Ceci résulte principalement d'un nombre de semaines d'ouverture plus important (+ 3 semaines par rapport à 2023), d'une hausse du taux d'occupation (72%, soit +2 pts), malgré une baisse du CA HT (incluant la restauration) par chambre vendue (136€, soit -8,7%).

← Travaux

Les travaux de création de l'espace Bien être & Spa sont toujours en cours et devraient être achevés pour la fin du deuxième trimestre 2025, d'après notre maître d'ouvrage délégué (Belambra Développement).

Pour rappel, ces travaux visent la création d'une extension de 362 m² incluant deux salles de massages, une piscine de 60 m², une terrasse ainsi que des locaux techniques. Le budget total est fixé à 2,2 M€ sur lequel une augmentation de loyer correspondant à un rendement de 6% a été négociée avec Belambra, permettant de faire évoluer le loyer actuel de 223 000 € HT HC à 355 000 € HTHC à partir de l'achèvement des travaux. Précisons également qu'une franchise d'augmentation de loyer de 9 mois a été accordée afin de parvenir à un accord.

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 1^{er} trimestre 2025

Acquisitions/Arbitrage

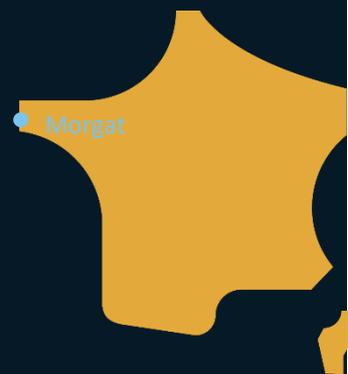
Dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion est à la recherche d'actifs situés dans la bande des 15 km du littoral, sur l'intégralité de la façade ouest française.

La Société de Gestion étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement sur le littoral français, notamment un actif en Pays de Loire.

Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Tourisme & Littoral

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

* Prix d'acquisition DI FI



Évolutions des valeurs d'expertises au 31 mars 2025

Une campagne d'expertise a été menée au 31 décembre 2024, faisant apparaître une valeur vénale de 4 500 000 € en hausse de + 12,5% comparé au 30 juin 2024.

Cette hausse s'explique par la prise en compte de l'avenant au bail actant l'augmentation de loyer suite à la livraison du Spa et de l'espace bien être prévue en juillet 2025.

En l'absence d'évènements significatifs survenu au cours du 1^{er} trimestre 2025, la valeur retenue par la SGP au 31/03/2025 est identique à la valeur retenue au 31/12/2024.

La prochaine campagne d'expertise aura lieu au 30 juin 2025.

Commentaires de gestion

Les liquidités de la SCPI (capital restant à investir et les produits locatifs), placées sur des comptes bancaires, sont rémunérées à un taux de 2%. Les produits financiers du T1 2025 s'élèvent à 14,0K€.

Situation locative

Au 31 mars 2025, le taux d'occupation physique et le taux d'occupation financier sont respectivement de 100%.

La durée résiduelle (WALB et WALT) du bail de l'hôtel Belambra Grand Hôtel de la Mer Morgat s'établit à 9,2 ans.



TOP

Au 31/03/2025



TOF

Au 31/03/2025

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

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :

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

VALEUR DE RETRAIT :

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

VALEUR DE RÉALISATION :

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

VALEUR DE RECONSTITUTION :

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

TAUX DE DISTRIBUTION :

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

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

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

Retraits

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

Risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

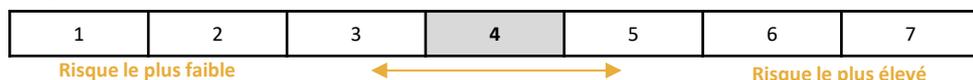
Les informations générales

Caractéristiques de la SCPI

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

Echelle de risques

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



Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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

Revenus Fonciers

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

Revenus Financiers

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

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

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

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



Atream

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de
gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous
le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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