



N°2025/ 3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

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



Madame, Monsieur,

La saison estivale a confirmé la tendance à la stabilisation des performances hôtelières tant en France qu'en Europe. A l'échelle du pays, le RevPAR* atteint 84,3 € HT à fin août soit un résultat relativement stable de - 0,3% comparé à 2024. Cette évolution est, par ailleurs, à rapporter au contexte événementiel, la France ayant accueilli les Jeux Olympiques et Paralympiques à la même période l'an dernier. A titre de comparaison, le RevPAR a augmenté de +5,6% par rapport à l'été 2023.

Les situations sont néanmoins contrastées à l'échelle de la France. Les performances hôtelières estivales ont ainsi été portées par le dynamisme des littoraux (+ 5,1% de RevPAR) et de la montagne (+ 7,6%) ainsi que, de manière générale, les destinations loisirs. Par ailleurs, ce sont les actifs haut de gamme/ luxe qui tirent leur épingle du jeu et enregistrent une croissance de leur RevPAR de +4% sur la période étudiée.

Dans ce contexte, la clientèle de l'actif du Grand Hôtel du Morgat a pu profiter du nouvel espace SPA et bien-être cet été, suite à la livraison le 3 juillet 2025 des travaux entrepris dans le cadre de sa stratégie de montée en gamme.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI.

Grégory Soppelsa

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

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 cycle de normalisation.

A fin août 2025, l'hôtellerie européenne observe une stabilisation de ses performances (RevPAR à +0,1%). Cette évolution s'explique notamment par des incertitudes économiques et géopolitiques ainsi qu'à une accalmie du calendrier événementiel international.

En France, le RevPAR, à fin août 2025, atteint 84,3 € HT, soit un résultat relativement stable (-0,3%) par rapport à la même période en 2024. Ce résultat est lié à une baisse du prix moyen de -1,1% (à 127,1 € HT) combinée à une hausse du taux d'occupation de +0,6 pt (à 66,3 %). Notons en premier lieu que les niveaux de PM de l'été 2024 avaient été particulièrement soutenus - notamment dans les grandes agglomérations - en lien avec l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP), créant un effet de base défavorable. Quant à la fréquentation hôtelière, elle a été dynamique, notamment sur la saison estivale, avec une hausse de +4,4 % des nuitées entre mai et août, tirée vers le haut par la croissance des nuitées étrangères (+10,6 %). Ces flux profitent traditionnellement davantage aux segments moyenne et haut de gamme, qui enregistrent au cumul des huit premiers mois de l'année des RevPAR stables ou en hausse (respectivement -0,6 % et +4,0 %) par rapport à 2024. A l'inverse, les segments super-économiques et économiques réalisent des performances en baisse de -4,1 % et -3,6 % sur la même période.

Sources : INSEE, Atout France, MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Durée résiduelle des baux
8,7 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 30/09/2025

Données financières

Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	845,85 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	1 003,96 € ⁽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 2025	168 644€ 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 3^{ème} trimestre 2025 :
Non applicable

Activité sociale future :

13 Novembre 2025 : Conseil de Surveillance

- (1) Dont commission de souscription égale à 10 % HT de la prime d'émission, soit 12 % TTC.
- (2) Valeurs au 30/06/2025 arrêtées par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.
- (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 3^{eme} trimestre 2025

Marché hôtelier

A fin août 2025, l'ensemble des régions de la façade atlantique française présentent des performances hôtelières supérieures ou relativement stables par rapport à celles de 2024 (tous segments confondus) :

Variations de RevPAR à fin août 2025 (vs YTD 08.2024)

- Normandie : +1,5%
- Pays de la Loire : -0,1%
- Bretagne : +2,5%
- Nouvelle-Aquitaine : 0,0%

Ces résultats sont principalement tirés vers le haut par les segments moyenne gamme (+2,6% en Bretagne et +1,8% en Nouvelle-Aquitaine) et haut de gamme (+11,1% dans le Pays de la Loire) qui enregistrent des hausses soutenues de leur RevPAR à fin août 2025. Aussi, il convient de noter que le segment budget, qui souffre du ralentissement de l'activité des secteurs de l'industrie et du bâtiment, connaît une baisse de performance sur la période par rapport à 2024 (-3,6% de RevPAR en Normandie et -4,0% en Bretagne par exemple).

Les hôtels au positionnement comparable à celui du Belambra Grand Hôtel de la Mer présentent toutefois de meilleurs niveaux de performances. 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 (91 € HT) progresser de +8% sur les 8 premiers mois de l'année en comparaison avec l'année précédente.

**Correspond au chiffre d'affaires total divisé par le nombre de chambres vendues.
Sources : MKG, In Extenso, Belambra*

Performances opérationnelles

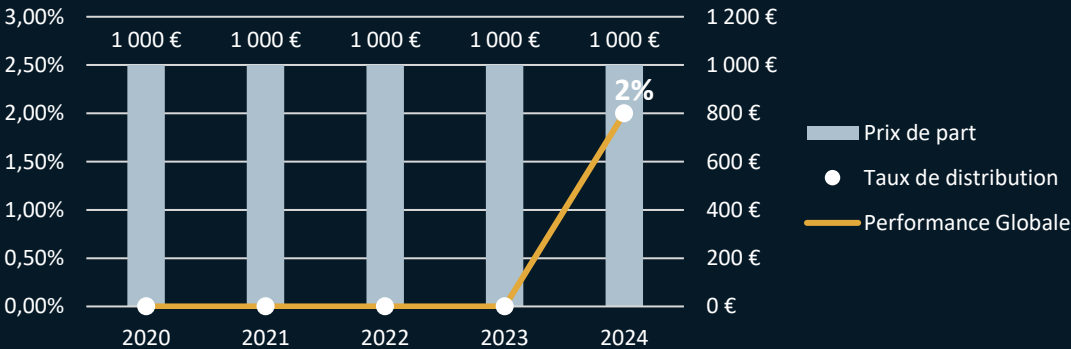
A fin juillet 2025, le Belambra Grand Hôtel de la Mer est parvenu à dynamiser son chiffre d'affaires de +8% sur un an en atteignant 1 M€ (vs 913 K€ YTD 07.2024). Ce résultat a été porté par un revenu moyen par chambre vendue* en hausse atteignant 154 € HT (vs 128 € il y'a un an, soit +21%), malgré une baisse du nombre des chambres vendues de -9,0 %.

Travaux

Les travaux de création de l'espace Bien-être & Spa ont été finalisés, permettant une ouverture au public de ce nouvel équipement le 3 juillet 2025.

L'augmentation de loyer calculée sur un taux de rendement de 6% du budget total des travaux (2,2 M€) permettra de faire évoluer le loyer actuel de 223 000 € HT HC à 355 000 € HT HC à partir du 3 avril 2026, à l'issue de la période de neuf mois de franchise accordée au Preneur, prenant effet à la date d'achèvement des travaux.

Historique des performances



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

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 3^{eme} 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.
Il n’y a pas eu d’acquisition ou de cession sur le trimestre.

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 30 septembre 2025

En l’absence d’évènements significatifs, la valeur retenue par la SGP au 30/09/2025 est identique à la valeur retenue au 30/06/2025.

Pour rappel:
La valeur retenue par Aream au 30 juin 2025 correspond à la valeur de l’expert (Cushman & Wakefield) telle que transmise au 30 juin 2025 et s’élève à 5 500 000€. Elle est en hausse par rapport à la valeur retenue au 31 mars 2025 de +22,2%, en lien avec le décaissement de 1,1 M€ de Capex depuis le 31 décembre 2024 et le rapprochement de la perception de l’augmentation de loyer, prévue au 3 avril 2026.

La prochaine campagne d’actualisation interviendra au 31/12/2025.

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 T3 2025 s’élèvent à environ 7 K€.

Situation locative

Au 30 septembre 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 8,7 ans.



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

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et 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, notamment une absence de rentabilité potentielle, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. 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.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Tourisme & Littoral sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

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

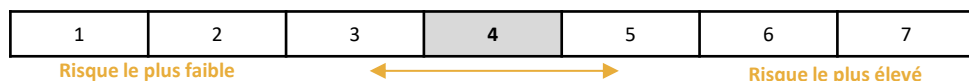
Les informations générales

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