



N°2022/ 2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

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



Chers Associés,

Alors que le littoral français bénéficie pleinement du retour de l'activité touristique à ses niveaux d'avant-crise, la SCPI Tourisme & Littoral a réalisé au cours de ce 2<sup>ème</sup> trimestre sa première acquisition, le Grand Hôtel de la Mer à Morgat (Finistère). Cet actif, qui bénéficie d'une localisation exceptionnelle, répond parfaitement à nos objectifs en matière d'investissement touristique durable au cœur des territoires.

Plusieurs autres projets sont à l'étude pour 2022, confirmant la stratégie de notre SCPI de contribuer au développement du tourisme sur le littoral français.

*Pascal Savary*

# Résumé de l'activité trimestrielle

La SCPI Tourisme & Littoral vise à détenir, directement ou indirectement, des actifs immobiliers à usages d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées situés sur les côtes françaises, et plus particulièrement sur la côte atlantique.

Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 confirme la reprise amorcée lors du 1<sup>er</sup> trimestre, avec une augmentation du RevPAR de +5 % à 10 % sur les littoraux en cumulé à fin mai 2022. Cette évolution positive s'explique non seulement par un retour de l'activité, mais aussi par la progression du prix moyen : à titre d'exemple, en Bretagne, le taux d'occupation a évolué de +20 points à 56 % et le prix moyen a augmenté de +15 % à 76 € HT par rapport à 2021. Les professionnels du tourisme sont confiants et anticipent une activité estivale 2022 supérieure à celle de 2019.

La thématique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral cible un segment de marché à fort potentiel de croissance en termes d'activité hôtelière et d'hébergement touristique.

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 30/06/2022

### Données financières

Prix de souscription	1 000,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	851,56 € <sup>(2)</sup>
Valeur de reconstitution	946,18 € <sup>(2)</sup>
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Dont part en attente de retrait	-
Capital social effectif	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €

### Données sur le patrimoine

DVM <sup>(3)</sup>	0
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT	12 133 €
TOF <sup>(4)</sup>	100 %

## CHIFFRES CLES



Capitalisation  
au 30/06/2022  
7 624 000 €



Nombre  
d'immeubles  
1



Durée résiduelle  
des baux  
12 ans



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
30 %



Loyer encaissé sur  
le T2 2022  
12 133 € HT HC



### Activité sociale au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 :

**22 juin 2022 :** Assemblée Générale annuelle (l'ensemble des résolutions proposées ont été adoptées à la majorité des présents et représentés)

### A venir :

**15 novembre 2022 :** Conseil de Surveillance

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

(2) Valeurs au 31 décembre 2021 approuvés par l'Assemblée Générale du 22 juin 2022.

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

(4) TOF : Taux d'Occupation Financier.

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

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

# EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

## Acquisition

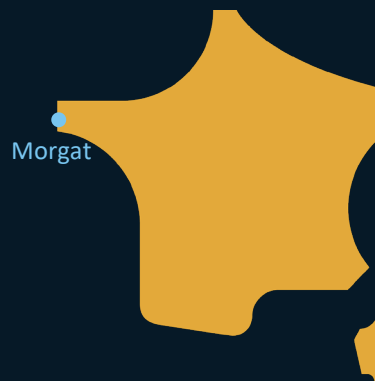
La SCPI Tourisme & Littoral a acquis son premier immeuble le **9 juin 2022**, le Grand Hôtel de la Mer à Morgat situé sur le littoral Breton.

L'hôtel est exploité par **Belambra**, acteur de premier rang de l'industrie touristique de loisir. Un nouveau bail a été conclu avec l'exploitant pour **une durée ferme de 12 ans**.

L'actif bénéficie d'un emplacement remarquable en première ligne de la baie de Douarnenez. Il est composé de 78 chambres et d'un restaurant.

Afin de réaliser pleinement le potentiel de ce site, la SCPI Tourisme & Littoral participera aux côtés du Preneur au repositionnement et de montée en gamme de l'offre sur cette destination notamment via l'amélioration de l'offre restauration et la création d'un spa avec un couloir de nage. La réalisation de ces travaux débutera en fin d'année 2022 lors de la fermeture annuelle de l'hôtel.

Les loyers quittancés du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 ont été recouverts à 100 %. Ces premiers loyers constituent les premiers revenus de la SCPI.



## Stratégie d'investissement

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

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

La Société de Gestion étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement en Normandie, en Gironde et dans les Hauts de France.

# 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.*

## 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 €
Evaluateur Immobilier	Cushman & Wakefield Evaluation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

### Fiscalité

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 potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30e année et totale au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



#### Aream

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

#### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
[SCPI@aream.com](mailto:SCPI@aream.com)

#### Site Internet :

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

#### AMF :

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