



Atream

Rapport Annuel

2021



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



Chers Associés,

Dans un contexte qui est resté marqué par la gestion de la crise sanitaire, l'année 2021 a permis de confirmer le poids stratégique de l'industrie touristique ainsi que sa capacité de résilience et de rebond rapide et durable, en particulier sur les littoraux français.

Ainsi, si au global l'hôtellerie française clôture 2021 sur un repli de son chiffre d'affaires par rapport à 2019, c'est essentiellement lié au 1^{er} semestre dont l'activité a été contrainte par les restrictions liées à la crise sanitaire. Dès le début de l'été, l'accélération de la vaccination et la reprise des déplacements ont permis de retrouver une dynamique forte, en particulier sur les littoraux qui ont retrouvé voire dépassé les niveaux de 2019.

Malgré le contexte de crise, les équipes d'Atream ont poursuivi activement en 2021 l'étude de plusieurs opportunités d'acquisition sur le littoral atlantique, notamment sur le segment loisir, permettant la signature d'une promesse de vente début 2022 en vue d'une première acquisition au 1^{er} semestre 2022.

Cette mobilisation associée à la très bonne dynamique que connaît l'industrie touristique en 2022 avec des perspectives de retour aux niveaux d'activité d'avant-crise dès cette année, devraient permettre à la SCPI Tourisme et Littoral de prendre pleinement sa place sur ce marché.

Pascal Savary

Président d'Atream



Sommaire

La SCPI Tourisme & Littoral	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2021	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	.08
Le marché immobilier du tourisme littoral	.10
Rapport de la Société de Gestion	.11
Compléments d'informations	.17
Rapport du Conseil de Surveillance	.24
Rapports du Commissaire aux Comptes	.27
Comptes annuels de la SCPI Tourisme & Littoral au 31 décembre 2021	.37
Texte des projets de résolutions	.46

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



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES, représentée par M. Jérôme TERPEREAU
Membres	M. Serge TRIGANO CAISSE D'EPARGNE NORMANDIE, représentée par Mme. Léna NGUYEN L'ETOILE DU NORD FONCIÈRE, 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

Chiffres clés au 31 décembre 2021

	31/12/21
DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	887,96 €
Valeur de reconstitution	986,62 €
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	7 624
Capital social	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (direct et indirect)	
Nombre d'immeubles	
Surface totale (en m ²)	
Nombre de chambres	
Surface vacante (en m ²)	
Taux d'occupation financier	0 %
Taux d'occupation physique	0 %
Loyers encaissés du trimestre	- €
Loyers encaissés de l'année	- €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution de l'année	- €
Taux de distribution sur valeur de marché (annualisé)	0,00 %
1 ^{er} trimestre	- €
2 nd trimestre	- €
3 ^{ème} trimestre	- €
4 ^{ème} trimestre	- €
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	- €
dont loyers	- €
dont revenus des filiales	- €
RÉSULTAT	-42 214,18 €
NOMBRE DE PARTS MOYEN EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	7 624
RÉSULTAT PAR PARTS	-5,54 €

⁽¹⁾ Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 7,4 milliards d'euros en 2021, un volume en croissance de +22,7 % par rapport à l'année 2020, et qui constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI, derrière 2019. Après les confinements successifs en 2020 qui avaient causé un ralentissement des niveaux de collecte, ceux-ci se sont maintenus au-dessus de 1,5 milliards d'euros sur l'ensemble des trimestres de l'année 2021, avec un pic atteint pour le 4^{ème} trimestre (2,2 milliards d'euros, +47 % par rapport au 3^{ème} trimestre) équivalent à la moyenne de collecte trimestrielle observée en 2019. Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2021 (45 % du bilan annuel) mais les SCPI Spécialisées (29 % du bilan annuel) et plus particulièrement les SCPI de Santé et Education (20 % du bilan annuel) tirent leur épingle du jeu.

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (44 %), puis l'Île-de-France (36 %, dont 5 % à Paris) puis les régions (30 %).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2019. En 2021, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58 %), les résidences de santé et éducation (17 %), les commerces (11 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie, le résidentiel et les locaux mixtes (3 % chacun).

Les SCPI ont également arbitré pour 1,5 milliards d'actifs en 2021. Les bureaux comptent pour 66 % de actifs cédés devant la logistique et locaux d'activité (13 %) et la santé et éducation (7 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020 / 2021
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	3 330	+11,6 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	178	-27,5 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 138	1 088	2 116	+94,5 %
- SCPI Santé et éducation					1 480	N/A
- SCPI Logistique et locaux d'activité					296	N/A
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					178	N/A
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	1 480	-4,3 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	296	+75,1 %
ENSEMBLE DES SCPI	6 142	5 103	8 556	6 032	7 400	+22,7 %

(1) Dont 7,4 millions € liés à la fusion de la SCPI Aream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude.

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards €, en hausse de 9,9 % sur un an.

CAPITALISATION	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020/2021
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	50 517	+14,9 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	5 913	+5,3 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	7 667	+44,9 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	9 926	-18,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	4 472	+3,5 %
ENSEMBLE DES SCPI	46 215	55 665	65 369	71 404	78 495	+9,9 %

PERFORMANCES ⁽²⁾

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le DVM a été remplacé par le taux de distribution. Selon ces nouvelles modalités de calcul, le taux de distribution des SCPI s'établit 4,45 % pour 2021. A titre informatif, mais non comparable, le DVM des SCPI était de 4,18 % en 2020 et de 4,40 % en 2019. Les performances affichées par les SCPI s'expliquent par la combinaison d'un facteur technique, le rebond de l'activité observée dans des secteurs particulièrement impactés par la crise sanitaire (commerce, hôtellerie), la bonne santé des secteurs bureaux et de la logistique, majoritaire dans le parc des SCPI, et la capacité des gestionnaires à contenir le niveau des impayés.



PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM *				
	2017	2018	2019	2020	2021
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %
SCPI Commerces	4,53 %	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %
- SCPI Santé et éducation					4,83 %
- SCPI Logistique					5,67 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					2,85 %
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,43 %	4,34 %	4,40 %	4,18 %	4,45 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 19 janvier 2022.

(2) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 16 février 2022.

Le marché du tourisme littoral

L'espace littoral est la première destination touristique française. Considéré comme accessible à tous, il est la destination de vacances privilégiée des français. Générateur du rêve et particulièrement 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 déplacement, 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.

Source : Atout France

RÉSILIENCE DU LITTORAL PENDANT LA CRISE SANITAIRE

Après un premier semestre 2021 encore impacté par le contexte sanitaire, les mois d'été ont été marqués par une dynamique de reprise portée par les destinations de vacances et plus particulièrement les hôtels du littoral qui ont bénéficié de la présence de la clientèle domestique et européenne. Parmi les zones du littoral, l'Atlantique a encore eu la cote cet été avec une fréquentation de 88 %, soit un taux d'occupation supérieur de 0,5 point par rapport à l'avant crise et un RevPAR 11,8 % plus élevé qu'en 2019. Suivent ensuite le littoral breton (+8,2 % de RevPAR), la côte méditerranéenne

(+4,1 %) et enfin la façade Manche (+1,7 %) qui avait déjà fait un très bel été en 2020. L'offre à destination de la clientèle loisir a ainsi démontré sa résilience. La France reste, en effet, première destination touristique mondiale, et souhaite le rester en suivant les nouvelles attentes des clientèles françaises et étrangères notamment en matière de transition écologique.

Source : MKG

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Lors de la création de la Société en 2020, les associés fondateurs avaient souscrit 1 024 parts représentant un montant total de 1 024 000 €.

En 2021, 6 600 nouvelles parts sociales ont été souscrites, représentant un montant (prime d'émission incluse) de 6 600 000 euros, soit 15 % du montant du capital social maximum. Les dispositions de l'article L.214-116 du code monétaire et financier prévoyant que le capital maximum doit être souscrit à hauteur de 15 %

dans l'année suivant l'ouverture au public étant donc désormais respectées, la caution bancaire consentie par la banque Palatine a été levée.

La recherche de capitaux initiée se poursuit, ainsi que la phase de recherche d'investissements.

L'année 2021 a également été marquée par la crise sanitaire du Covid-19.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

Les capitaux recueillis en 2021 doivent permettre de réaliser une première acquisition. La recherche d'investissements se poursuit et donnera lieu à des augmentations de 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 cours de l'exercice 2022.

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

La SCPI Tourisme & Littoral a régularisé la promesse d'achat des murs du Grand Hôtel de la Mer à Morgat situé sur le littoral Breton, le 22 mars 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.

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.

L'hôtel serait 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 serait de 4,3 M€, soit un taux de rendement AEM de 4,8 %.

Le calendrier de l'opération prévoit une signature de l'acte de vente au plus tard le 30 juin 2022.

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 2021, 6 600 parts sociales ont été souscrites représentant un montant de 6 600 000 euros.

	31/12/2021	31/12/2020
Souscription	7 624 000 €	1 024 000 €
Nombre de parts souscrites	6 600	1 024
Montant du capital social	5 718 000 €	768 000,00 €
Prime d'émission	1 906 000 €	256 000,00 €
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 :

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI Tourisme & Littoral n'a réalisé aucune acquisition.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI Tourisme & Littoral afin d'acquérir courant 2022 ses premiers 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 :

Du fait de l'absence d'actifs détenus par la SCPI, aucun loyer n'a été facturé ni encaissé.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique :

Non applicable.

Taux d'occupation au 31 décembre 2021 :

Non applicable.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période, aucune acquisition d'actif n'ayant eu lieu en 2021.

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.

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.

Du fait de l'absence d'acquisition durant l'exercice, aucune expertise n'a encore été réalisée par l'expert en évaluation.

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.

tible 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 31 décembre 2021, la Société n'a pas d'endettement.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compa-

VALEURS DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL AU 31 DÉCEMBRE 2021

Synthèse des valeurs :

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 :

VALEURS DE LA SCPI PAR PART	31/12/2020	31/12/2021	Variation en valeur	Variation en pourcentage
Valeur comptable	851,56 €	887,96 €	36,40 €	4,27 %
Valeur de réalisation	851,56 €	887,96 €	36,40 €	4,27 %
Valeur de reconstitution	946,18 €	986,62 €	40,44 €	4,27 %

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.

Au 31 décembre 2021, la valeur comptable de la SCPI Tourisme & Littoral correspond principalement aux montants des disponibilités (liées aux souscriptions sur l'exercice) diminuée de la commission de souscription et des honoraires comptabilisées sur l'exercice.

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 2021, la valeur de réalisation est égale à la valeur comptable sur l'exercice.

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).

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 COMPTABLE	31/12/2020	31/12/2021
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €	- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	871 997,49 €	6 769 783,71 €
Valeur comptable	871 997,49 €	6 769 783,71 €
Valeur comptable par part	851,56 €	887,96 €

VALEUR DE RÉALISATION	31/12/2020	31/12/2021
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €	- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	871 997,49 €	6 769 783,71 €
Valeur de réalisation	871 997,49 €	6 769 783,71 €
Valeur de réalisation par part	851,56 €	887,96 €

VALEUR DE RECONSTITUTION	31/12/2020	31/12/2021
Valeur de réalisation	871 997,49 €	6 769 783,71 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €	- €
Commission de souscription	96 888,61 €	752 198,19 €
Valeur de reconstitution	968 886,10 €	7 521 981,90 €
Valeur de reconstitution par part	946,18 €	986,62 €

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.

PERFORMANCE

La Société a été créée en 2020, et aucune distribution n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Aucun indicateur de performance ne peut donc être présenté.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/20		31/12/21	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	0,00 €	-	0,00 €	-
Produits financiers liés aux participations	0,00 €	-	0,00 €	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €	-	0,00 €	-
TOTAL DES REVENUS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
CHARGES				
Commission de gestion	- €	-	-	-
Autres frais de gestion	17,64 €	-	2,88 €	-
Charges locatives non récupérées	- €	-	-	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	17,64 €	-	2,88 €	-
Charges financières	29,91 €	-	2,66 €	-
Amortissement net	- €	-	- €	-
Provisions nettes	- €	-	- €	-
Sous-total CHARGES INTERNES	29,91 €	0,00 %	2,66 €	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	47,55 €	0,00 %	5,54 €	0,00 %
RESULTAT COURANT	-47,55 €	0,00 %	-5,54 €	0,00 %
Produits exceptionnels	- €	-	- €	-
Charges exceptionnelles	- €	-	- €	-
RESULTAT NET COMPTABLE	47,55 €	0,00 %	-5,54 €	0,00 %
dont :	- €	-	- €	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	-	- €	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	-	- €	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-47,55 €	0,00 %	-5,54 €	0,00 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	-47,55 €	0,00 %	-11,92 €	0,00 %

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à -5,54 € au 31 décembre 2021.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS PAR EXERCICE	2020	2021
Sommes non investies à l'ouverture	- €	921 000 €
Fonds collectés	1 024 000 €	6 600 000 €
Commission de souscription	- 102 400 €	-660 000 €
Cessions d'immeubles	- €	- €
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €
Acquisitions d'immeubles	- €	- €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €
Emprunt	- €	- €
Frais de financement	- €	- €
Financement des filiales	- €	- €
Sommes non investies à la clôture	921 600 €	6 861 600 €
Non encore payé à la clôture	- €	- €
Trésorerie d'investissement	921 600 €	6 861 600 €

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

EMPLOI DES FONDS PAR EXERCICE	2020	2021
Commission de souscription	102 400 €	660 000 €
Commission de gestion	- €	- €
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	102 400 €	660 000 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	- €	- €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	- €	- €
Honoraires des commissaires aux comptes	2 500 €	3 000 €
Honoraires EC	4 500 €	5 806 €
Honoraires dépositaire	5 000 €	2 905 €
Honoraires juridique Kramer	5 417 €	6 730 €
Autres honoraires	1 293 €	2 924 €
Autres frais	30 891 €	20 849 €
Frais généraux	49 602 €	42 214 €
TOTAL DES FRAIS	152 002 €	702 214 €

Les rémunérations versées par la SCPI Tourisme & Littoral à la Société de Gestion Aream 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 échéant, 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. 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.

Compléments d'informations

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 2021 :

Personnes physiques

	En €
Revenus bruts	- €
Frais et charges	- €
Intérêts des emprunts	- €
Revenu net	- €
Revenu net par part	- €

Personnes morales

	En €
Bénéfice / perte comptable	-42 214 €
Réintégration	- €
Déductions	- €
Résultat fiscal	-42 214 €
Revenu net par part	-5,54 €

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2021 et d'impôt sur la fortune immobilière 2021 a été adressé à chacun des associés.

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

VALEUR IFI

En l'absence d'actif immobilier à la clôture, la valeur IFI est nulle au 31 décembre 2021.

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 2021.

	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						0	0						0
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A								
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
(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.							

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 2021 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 56,83 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe	Rémunération variable	TOTAL
Personnel Aream	56,83 ETP	5 829 909,43 €	347 000,00 €	6 176 909,043 €

Politique et pratiques de rémunération :

La politique de rémunération mise en place au sein d'Aream 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.

Aream a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération. Aream 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 56,83 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 176 909,43 euros (dont 5 829 909,43 euros de part fixe et 347 000 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 Aream.

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.



SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

La gestion des risques d'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 2013 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 réglementaires, 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.



- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCL 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 contrôles 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.

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

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.

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.

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, Aream 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 Aream et/ou une entité détenue ou non par Aream.

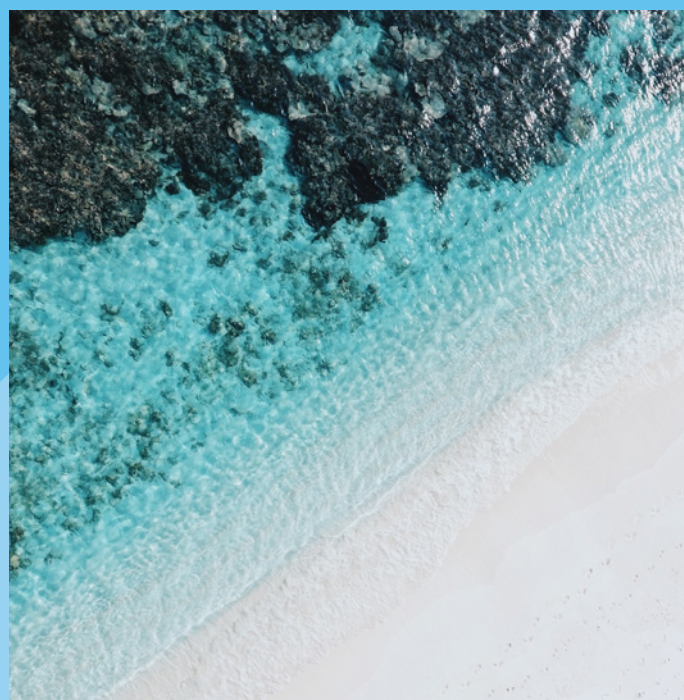
Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles Aream pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles Aream pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, Aream n'identifie pas de risques 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.

PROVENANCE DES FONDS

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

Ainsi, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aream recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de Aream. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Aream 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 Aream, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.arem.com

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



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 2021, 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 confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2021.

Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2021, 6 600 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de souscription au sein de la SCPI de 7 624 000 €.

Patrimoine et gestion locative

Aucun actif immobilier n'a été acquis en 2021. La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait concrétiser par des acquisitions en 2022.

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 - 42 214 €. Cette perte est due aux frais de fonctionnement supportés par la SCPI ainsi qu'à l'absence de produits immobiliers. L'année 2022 permettra d'apprécier la performance de votre SCPI avec la perspective des premières acquisitions à venir. Ces acquisitions permettront de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2022.

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.

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.

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:
Jérôme Terpereau
6D13A8ABF8914AE...

Le Président du Conseil de Surveillance,

La CEAPC, représentée par M. Jérôme Terpereau



mazars

SCPI TOURISME ET LITTORAL

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

SCPI TOURISME ET LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
SIREN : 880 966 759

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier TOURISME ET 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 TOURISME ET LITTORAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article 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.

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.

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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de 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 et 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 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.

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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 ;
- 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 le 13/05/2022

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD602D4AC...

Anton LISSORGUES



mazars

SCPI TOURISME & LITTORAL

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021

SCPI TOURSIME & LITTORAL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 880 966 759

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier TOURISME & LITTORAL,

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

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 intervenue 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.

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.

Commission de souscription (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI Tourisme & Littoral prévoit que la Société de Gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du montant, prime démission 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 762 400 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI Tourisme & Littoral prévoit pour la Société de Gestion perçoit 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.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 ;

- 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 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 SCPI.

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

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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, 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 la 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 comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 02 janvier 2020.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense le 13/05/2022

DocuSigned by:

31DBACFD602D4AC...

Anton LISSORGUES

Comptes annuels au 31 décembre 2021

En €	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	0	0	0	0
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
Immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0	0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances	24 169	24 169	160 062	160 062
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	24 169	24 169	160 062	160 062
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités	989 968	989 968	7 552 344	7 552 344
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	989 968	989 968	7 552 344	7 552 344
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 014 137	1 014 137	7 712 406	7 712 406
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	-142 140	-142 140	-942 623	-942 623
Dettes financières	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	-142 140	-142 140	-942 623	-942 623
Dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-142 140	-142 140	-942 623	-942 623
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	871 997		6 769 784	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		871 997		6 769 784

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

En € (yc acomptes sur dividendes)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2021
Capital					
Capital souscrit	768 000	0	4 950 000	0	5 718 000
Capital en cours de souscription	0	0	0	0	0
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	256 000	0	1 650 000	0	1 906 000
Primes d'émission en cours de souscription	-102 400	0	-660 000	0	-762 400
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-913	0	0	0	-913
Report à nouveau	0	-48 689	0	0	-48 689
Résultat de l'exercice précédent	-48 689	48 689	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-42 214	0	-42 214
Acomptes sur distribution	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	871 997	0	5 897 786	0	6 769 784



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

En €	31/12/2020	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière	0	0
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière	0	0
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	0	0
Produits d'exploitation		660 000
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	103 313	660 000
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits		
Charges d'exploitation	152 002	702 214
Commissions de la société de gestion		
Commissions de souscription	102 400	660 000
Honoraires comptables	4 500	5 806
Honoraires CAC	2 500	3 000
Honoraires dépositaire	5 000	2 905
Honoraires juridiques	5 417	6 730
Honoraires divers	1 293	2 924
Frais de prestations bancaires	266	599
Frais d'acquisitions et de cession		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
Autres charges	30 625	20 251
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-48 688	-42 214
Produits financiers	0	0
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières	1	0
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1	0
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-1	0
Produits exceptionnels	0	0
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
RÉSULTAT	-48 689	-42 214
Impôts	0	0
RÉSULTAT NET APRÈS IMPÔTS	-48 689	-42 214

FAITS SIGNIFICATIFS 2021

Création de la société :

La SCPI Tourisme & Littoral a été créée le 24 janvier 2020. A ce titre, l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui constituait le premier exercice de la Société avait une durée exceptionnelle de 11 mois et 7 jours. L'exercice clos le 31 décembre 2021 constitue donc le premier exercice social d'une durée de 12 mois. La comparaison entre les exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021 doit ainsi tenir compte de cette différence de durée.

Une Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire s'est tenue en date du 17 juin 2021 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et modifier les statuts afin de permettre aux associés de voter par voie électronique.

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2021.

Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Introduction :

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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 2021 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 1^{er} 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.

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 reprises 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.

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.

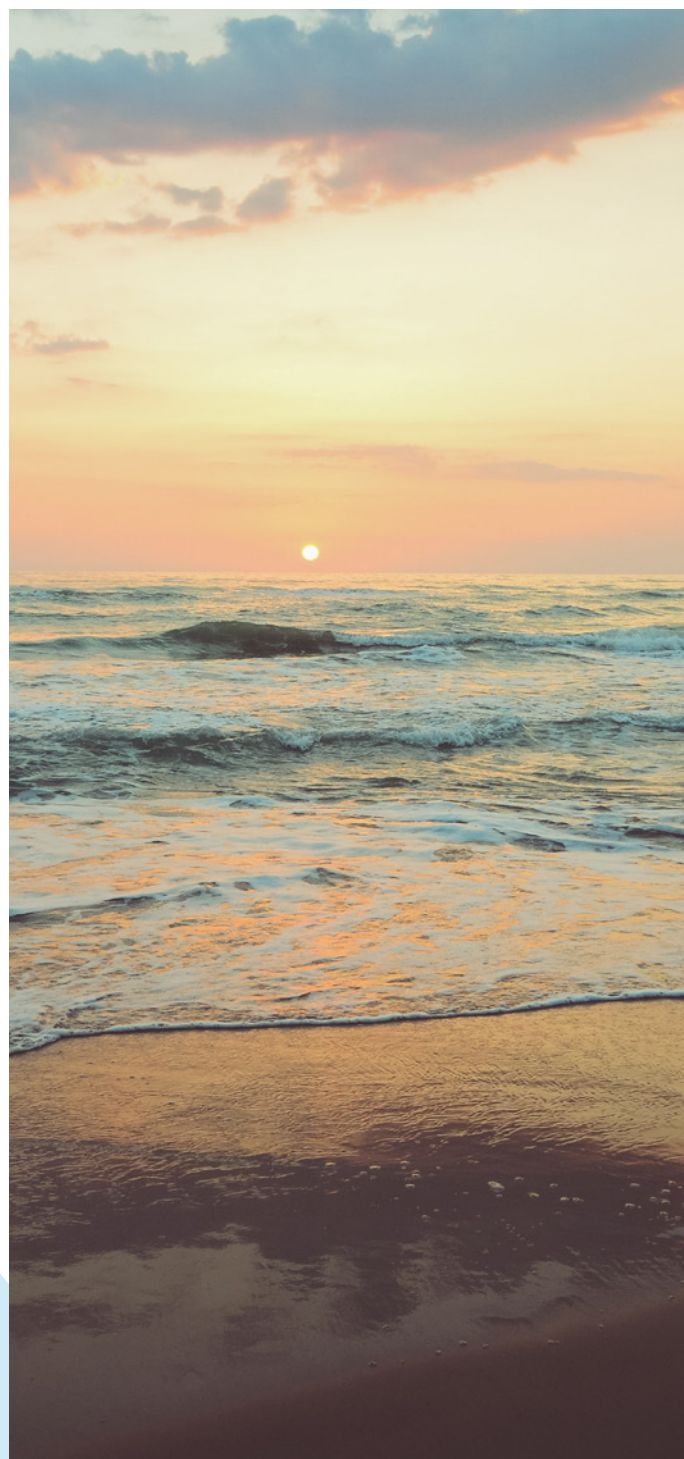


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En €	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	0,00		0,00	
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0,00	0,00	0,00	0,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Aucune acquisition n'ayant été réalisée durant l'exercice 2021, cette rubrique est sans objet.

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

En €	2020	2021
Terrains et constructions à la création	0	0
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	0	0
Immobilisations en cours à la création	0	0
Immobilisations en cours à la fin de l'exercice	0	0
Participations financières à la création	0	0
Participations financières à la fin de l'exercice	0	0
Avances en compte courant à la création	0	0
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	0	0
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0	0

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Détail des créances	31/12/2020	31/12/2021
Créances locataires	-	-
Factures à établir locataires	-	-
Créances douteuses	-	-
Sous-total créances locataires		
État et autres collectivités	24 169,00	160 062,00
Autres débiteurs	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	-	-
Charges constatées d'avances	-	-
Sous-total autres créances	24 169,00	160 062,00
TOTAL CRÉANCES	24 169,00	160 062,00

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements provisions	01/01/2021	Dotation	Reprise	31/12/2021
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a réalisé une perte s'élevant à 48 689 euros qui a été affectée en totalité au compte report à nouveau.

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/2020	31/12/2021
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Locataires créditeurs	-	-
Dépôt de garantie reçus	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-142 140,00	-942 623,00
Etats et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Sous-total autres dettes	-142 140,00	-942 623,00
TOTAL DES DETTES	-142 140,00	-942 623,00

DÉTAIL DES EMPRUNTS

La Société n'a contracté aucun emprunt.

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Conformément à l'article L. 214-116 du code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF et délivrée par Banque Palatine en date du 18 mai 2020 a été mise en place pour un montant de

7.500.000 €. Cette garantie bancaire a été levée en date du 15 juillet 2021 à la suite de la souscription de 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

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

Covid-19 :

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie/Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.





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 et Extraordinaire en date du 22 juin 2022

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2021 ;
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2021 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 en 2021 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2021 ;
- 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 ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

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 22 juin 2022

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2021, 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

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à -42 214 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à -90 903,42 €, soit -11,92 € par part.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 6 769 783,71 €, soit 887,96 € par part,
- valeur de réalisation : 6 769 783,71 €, soit 887,96 € par part,
- valeur de reconstitution : 7 521 981,90 €, soit 986,62 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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.

SIXIÈME RÉOLUTION

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.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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, Aream, 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.

HUITIÈME RÉOLUTION

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.



Crédit Photos : unsplash

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

Atream

Atream



SCPI Tourisme & Littoral