



N°2025 4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

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



Madame, Monsieur,

L'ensemble des équipes d'Atream vous souhaite, tout d'abord, leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année et sont heureuses de vous présenter le dernier bilan de votre SCPI.

L'année 2025 se clôture avec des performances stables pour l'industrie hôtelière française qui enregistre un RevPAR* en légère hausse (+ 0,9% à fin novembre) en dépit d'un effet de base défavorable lié à un calendrier événementiel dense en 2024 (dont l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques). Ces performances sont portées par les actifs milieux et hauts de gamme, qui bénéficient notamment des flux internationaux, en hausse de 8,3% comparé à 2024. Ces performances de marché confirment, par ailleurs, la stratégie de montée en gamme de l'actif du Grand Hôtel du Morgat dont l'espace SPA et bien-être a été livré le 3 juillet 2025.

La SCPI Tourisme & Littoral clôture également l'année en maintenant ses bons fondamentaux immobiliers (taux d'occupation de 100% et une WALB supérieure à 8 ans). Le résultat de l'année 2025 a ainsi permis de distribuer un acompte sur dividende de 15 €/part, en ligne avec les prévisions. La valeur d'expertise de l'actif du Grand Hôtel du Morgat est par ailleurs en augmentation de 8% comparé au 30 juin 2025 en lien avec le programme de travaux réalisé sur cet actif. Le prix de part de votre SCPI est ainsi maintenu à 1 000 € et le taux de performance globale 2025 s'établit à 1,50%.

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

Grégory Soppelsa
Président exécutif

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

Résumé de l'activité trimestrielle

À fin novembre 2025, les marchés hôteliers européens présentent, au global, une dynamique positive, avec un RevPAR moyen de 91,9 € HT (+1,4 % par rapport à 2024).

Le segment loisirs demeure un moteur essentiel de l'activité tandis que la demande affaires affiche des niveaux de reprise contrastés selon les marchés. Dans ce contexte, les catégories milieu et haut de gamme présentent une meilleure résistance, liée à un captage renforcé de la clientèle internationale ainsi qu'à une capacité de dynamisation de leur politique tarifaire.

En France, le RevPAR, à fin novembre 2025, atteint 84,9 € HT, soit un résultat en légère hausse (+0,9%) par rapport à la même période de 2024. Cette progression s'explique par la croissance du taux d'occupation (TO), en hausse de +0,6 pt (à 66,7 %), et par un prix moyen (PM) quasi stable à 127,3 € HT (-0,1 % vs 2024), en dépit d'un effet de base défavorable lié aux niveaux de PM particulièrement soutenus en 2024, permis par l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP). Au cumul des 11 premiers mois de l'année par rapport à 2024, les nuitées hôtelières domestiques ont légèrement diminué (-0,7%), une baisse largement compensée par la croissance de la fréquentation internationale (+8,3%). Ces flux de clientèle étrangère ont davantage profité aux segments moyenne et haut de gamme, qui enregistrent de janvier à novembre 2025 des RevPAR stables ou en hausse (respectivement +0,6 % et +4,9 %) par rapport à 2024. A l'inverse, les segments super-économiques et économiques réalisent des performances en baisse de -2,8 % et -2,5 % sur la même période.

Sources : INSEE, Atout France, MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Durée résiduelle du bail
8,4 ans



Ratio d'endettement⁽⁶⁾
40 %



Nombre d'immeubles
1



Chambres
78

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

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

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2025

Données financières	
Prix de souscription	1 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	822,64 € ⁽²⁾
Valeur de reconstitution	983,02 € ⁽²⁾
Nombre d'associés	11
Nombre de parts	7 624
Dont part en attente de retrait	-
Capital social effectif	5 718 000 €
Capitalisation	7 624 000 €

Données sur le patrimoine	
Taux de distribution 2025 ⁽³⁾	1,50%
Performance Globale 2025 ⁽⁴⁾	1,50%
TRI 5 ans au 31/12/2025	-1,34%
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés HT 2025	225 516 € HT HC
TOF ⁽⁵⁾	100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2026)
634,36 €
Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2026)
634,36 €



Activité sociale au 4^{ème} trimestre 2025 :
13 Novembre 2025 : Conseil de Surveillance

Activité sociale future :
18 Mars 2026 : Conseil de Surveillance

- (1) Dont commission de souscription égale à 10 % HT de la prime d'émission, soit 12 % TTC.
- (2) Valeurs au 31/12/2025 arrêtees par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.
- (3) Taux de Distribution sur la Valeur de Marché: division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (4) Performance Globale : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) et de la variation du prix de part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (iii) par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année n.
- (5) TOF : Taux d'Occupation Financier.
- (6) Montant global de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

Marché hôtelier

A fin novembre 2025, les régions de la façade atlantique française présentent des performances hôtelières stables ou en hausse par rapport à 2024 (tous segments confondus) :

Variations de RevPAR à fin novembre 2025 (vs YTD 11.2024)

- Normandie : +1,6%
- Pays de la Loire : -0,3%
- Bretagne : +2,7%
- Nouvelle-Aquitaine : +1,4%

Notons que les segments moyenne gamme (+2,4% en Bretagne et +1,3% en Nouvelle-Aquitaine) et haut de gamme (+6,2% en Nouvelle-Aquitaine et +2,5% dans le Pays de la Loire) enregistrent des croissances plus dynamiques de leur RevPAR à fin novembre 2025, comparativement aux segments d’offre plus économique.

Les établissements au positionnement plus « Loisirs » et situés à proximité immédiate du littoral – à l’image du Belambra Grand Hôtel de la Mer - semblent également davantage favorisés actuellement. Ainsi, d’après In Extenso, le panel "Milieu de gamme - Littoral Nord-Ouest" (hôtels des communes du littoral des régions Hauts-de-France, Bretagne, Normandie et Pays de Loire) a vu son RevPAR (88 € HT) progresser de +6% à fin novembre 2025 comparativement à l’année précédente.

Sources : MKG, In Extenso, Belambra

Performances opérationnelles

L’exploitant étant en phase de clôture des comptes 2025, les performances de l’année 2025 complète seront publiées dans le bulletin du 2^{ème} trimestre 2026.

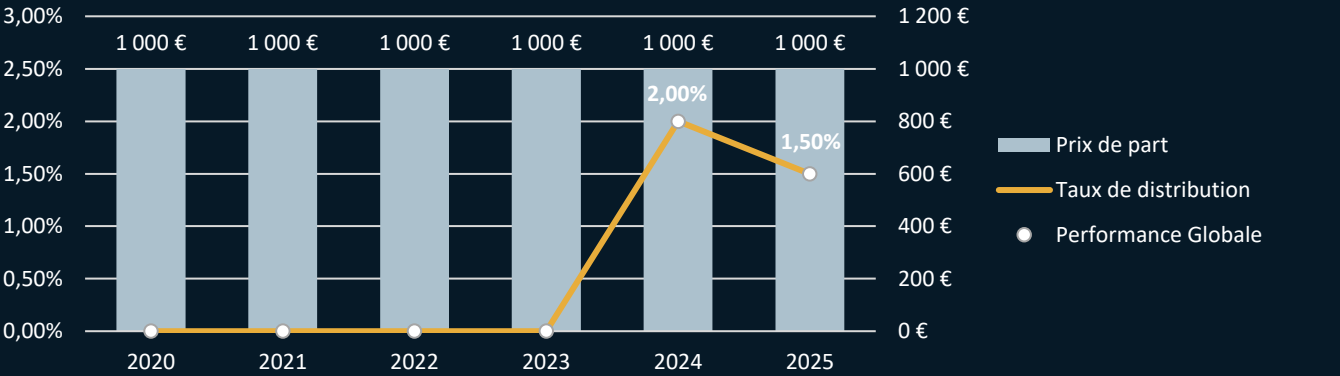
Travaux

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

L’augmentation de loyer calculée sur un taux de rendement de 6% du budget total des travaux (2,2 M€) permettra de faire évoluer le loyer annuel de 223 000 € HT HC à 355 000 € HT HC à partir du 3 avril 2026. Le preneur ayant bénéficié d’une période de franchise de neuf mois de loyer HT et HC sur le complément de loyer lié aux travaux, à compter de la date d’achèvement des travaux, le 3 juillet 2025.



Historique des performances



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

INFORMATIONS IMMOBILIÈRES AU 4^{eme} trimestre 2025

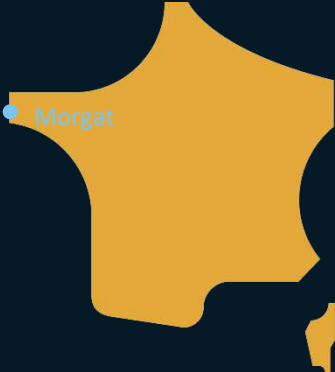
Acquisitions/Arbitrage

Il n’y a pas eu d’acquisition ou de cession sur le trimestre.

Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Tourisme & Littoral

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

* Prix d’acquisition DI FI



Évolutions des valeurs d’expertises au 31 décembre 2025

La valeur retenue par Aream au 31 décembre 2025 correspond à la valeur de l’expert (Cushman & Wakefield) telle que transmise au 31 décembre 2025 et s’élève à 5 950 000€.

Elle est en hausse par rapport à la valeur retenue au 30 juin 2025 de +8,18%, en lien avec le décaissement progressif des Capex liés à la création de l’espace bien-être et au rapprochement de la date de perception de l’augmentation de loyer correspondante.

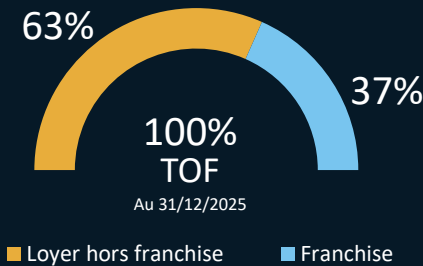
La prochaine campagne d’actualisation interviendra au 30/06/2026.

Commentaires de gestion

Lors du dernier Conseil de Surveillance ayant eu lieu le 11 novembre 2025, les membres du Conseil ont approuvé le projet de transformation de la SCPI en SCI à fin 2026. La Société de Gestion a ainsi entrepris les premières démarches afin d’initier cette transformation. Un état d’avancement sera présenté au prochain Conseil de Surveillance.

Situation locative

Au 4T 2025, le taux d’occupation physique s’établit à 100% et le taux d’occupation financier à 100%. La durée résiduelle (WALB et WALT) du bail de l’hôtel Belambra Grand Hôtel de la Mer Morgat s’établit à 8,4 ans.



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

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :

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

VALEUR DE RETRAIT :

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

VALEUR DE RÉALISATION :

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

VALEUR DE RECONSTITUTION :

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

TAUX DE DISTRIBUTION :

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

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

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

Retraits

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

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

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

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

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

Risques

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

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

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

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

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

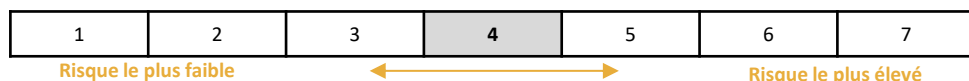
Les informations générales

Caractéristiques de la SCPI

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

Echelle de risques

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



Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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

Revenus Fonciers

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

Revenus Financiers

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

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

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

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



Atream

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

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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