



SCPI Tourisme & Littoral

N°2026 1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

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



Madame, Monsieur,

L'année 2026 commence sur une note dynamique pour l'industrie hôtelière française qui enregistre une hausse de RevPAR* de 3,5% à fin mars, en ligne avec les performances de l'industrie hôtelière européenne sur la même période (+ 3,4%). Cette croissance est portée par l'augmentation de la fréquentation internationale (+4,9% sur les trois premiers mois de l'année) ainsi que dans une moindre mesure celle de la fréquentation domestique (1,4%). En conséquence, les actifs moyens et hauts de gamme voient leur performance augmenter (RevPAR en augmentation de respectivement 3,9% et 5,4%), confirmant la stratégie de montée en gamme de l'actif du Belambra Grand Hôtel de la Mer.

L'année 2026 commence également sous de bons auspices pour la SCPI Tourisme & Littoral qui maintient ses excellents fondamentaux immobiliers : taux d'occupation physique de 100% et une WALB supérieure à 8 ans. Par ailleurs, la franchise de 9 mois accordée sur le loyer complémentaire mis en place dans le cadre du financement des travaux du spa et de l'espace bien être arrive à échéance au tout début du 2^{ème} trimestre ce qui viendra dynamiser le résultat de l'année 2026.

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 mars 2026, les marchés hôteliers européens présentent, au global, une dynamique positive, avec un RevPAR moyen de 71,9 € HT (+3,4 % par rapport à 2025).

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 mars 2026, atteint 66 € HT, soit un résultat en hausse (+3,5%) par rapport à la même période en 2025. Cette progression s'explique par la croissance du taux d'occupation (TO) de +1 pt (à 57,8 %), et du prix moyen (PM) qui atteint 114,3 € HT (+1,7 % vs 2025), en dépit du déclenchement du conflit en Iran et de la flambée des cours du pétrole à la fin du mois de mars. Au cumul des deux premiers mois de l'année, les nuitées hôtelières enregistrées en France métropolitaine ont augmenté de +2,7 % sur un an, liées à des hausses combinées des nuitées domestiques (+1,5%) et étrangères (+4,9 %). Le dynamisme de la fréquentation internationale semble avoir davantage profité aux segments moyenne et haut de gamme, qui enregistrent au premier trimestre 2026 des RevPAR en hausse soutenue (respectivement +3,9 % et +5,3 %) par rapport à 2025. Les segments super-économiques et économiques présentent également une progression sur la période, à un rythme toutefois moins dynamique (respectivement +1,0 % et +1,3 %).

Sources : INSEE, Atout France, MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Durée résiduelle du bail
8,2 ans



Nombre d'immeubles
1



Ratio d'endettement⁽⁶⁾
40 %



Chambres
78

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

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

CHIFFRES CLÉS au 31/03/2026

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 1T 2026 TOF ⁽⁵⁾	56 872€ HT HC 100 %

Valeur IFI indicative – Résidents (01/01/2026)

634,36 €

Valeur IFI indicative – Non-Résidents (01/01/2026)

634,36 €



Activité sociale au 1^{er} trimestre 2026 :
N/A

Activité sociale future :

Mai 2026 : Conseil de Surveillance

Juin 2026 : Assemblée Générale Mixte

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

Marché hôtelier

A fin mars 2026, les régions de la façade atlantique française présentent des performances hôtelières stables ou en hausse par rapport à 2025 (tous segments confondus) :

Variations de RevPAR à fin mars 2026 (vs YTD 03.2025)

- Normandie : +2,4%
- Pays de la Loire : +0,5%
- Bretagne : +0,8%
- Nouvelle-Aquitaine : +1,7%

Notons que le segment moyenne gamme (positionnement du Belambra Grand Hôtel de la Mer) enregistre à fin mars 2026 de meilleures performances que les segments d’offre plus économiques. A titre d’exemple, en Bretagne, la hausse de RevPAR s’établit à +1,6% pour la moyenne de gamme contre -0,1% pour les établissements de la catégorie économique.

Les établissements aux caractéristiques comparables au Belambra Grand Hôtel de la Mer (positionnement milieu de gamme davantage orienté « Loisirs », localisation à proximité immédiate du littoral) ont maintenu en 2026 le niveau de RevPAR observé en 2025. Ainsi, selon In Extenso, le panel « Milieu de gamme – Littoral Nord-Ouest » (hôtels des communes littorales des régions Hauts-de-France, Bretagne, Normandie et Pays de la Loire) affiche un RevPAR de 56 € HT, stable à fin mars 2026 par rapport à l’année précédente.

Sources : MKG, In Extenso, Belambra

Performances opérationnelles

A fin décembre 2025, le Belambra Grand Hôtel de la Mer, actif clé du groupe, est parvenu à dynamiser son chiffre d’affaires de +16% sur un an en atteignant 1,9 M€ (vs 1,6 M€ en 2024). Ce résultat a été porté par un revenu moyen par chambre vendue en hausse atteignant 161 € HT (vs 136 € il y’a un an, soit +19%), ainsi qu’une hausse du taux d’occupation de (79% en 2025 vs 72% en 2024, soit +7 points).

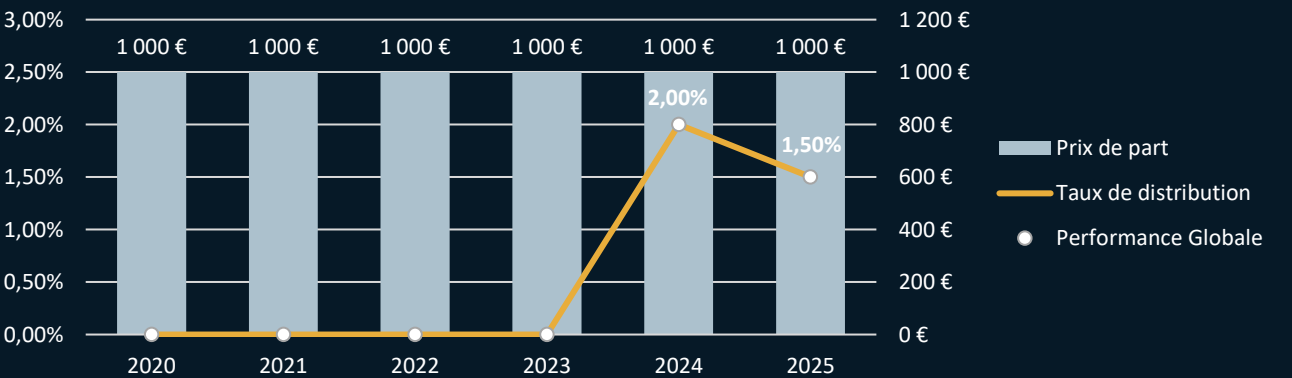
Ces bons résultats ont notamment été permis par l’ouverture de l’espace bien-être en juillet 2025, participant au repositionnement de l’établissement sur le segment milieu de gamme supérieur.

Travaux

Pour rappel, la création d’un espace bien-être intégrant un couloir de nage a été finalisée en juillet 2025. En contrepartie de la prise en charge par le bailleur du montant des travaux d’un coût total de 2,280 M€, le loyer a été augmenté de 137 K€ par an (soit un rendement de 6% sur le coût total des travaux), portant le loyer global à 364 K€ HT à compter du 3 juillet 2025*.

*franchise de 9 mois de loyer (uniquement sur la part correspondant à l’augmentation de loyer soit 103 k€) à compter du 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 1^{er} trimestre 2026

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 mars 2026

La valeur retenue par Atream au 31 mars 2026 est identique à la valeur de l’expert (Cushman & Wakefield) telle que transmise au 31 décembre 2025, elle 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.

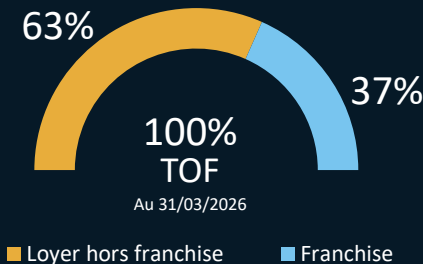
La prochaine campagne d’actualisation interviendra au 30/06/2026.

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 1T 2026, 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 8,2 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.

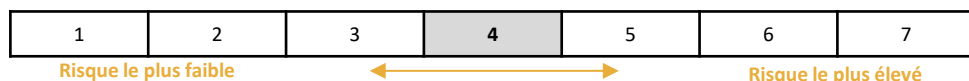
Les informations générales

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	Forvis 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 18,6 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4 % (taux applicable depuis la 1^{er} janvier 2026). 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