

SCPI PIERRE ALTITUDE

RAPPORT ANNUEL 2019

Atream

SCPI PIERRE ALTITUDE



La SCPI Pierre Altitude

Classification
SCPI à capital variable

Siège social
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Visa AMF
N°18-27 du 20 septembre 2018

Date de création (immatriculation RCS)
26 septembre 2018

Numéro d'immatriculation
842 642 209 R.C.S. Paris

Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statutaire	37 500 000 €

La SCPI Pierre Altitude 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, ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 256.600 €, 503 740 433 R.C.S Paris, 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 de la Gestion d'Actifs : Martin Jacquesson

Directeur de la Gestion des Fonds : Benjamin Six

Atream

Conseil de Surveillance

Président : Pascal Marchetti

Membres : Pascal de Thiersant

Dominique Verdiel

CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par Thierry de Vincenzi

REMY LOISIRS, représentée par Jean-Yves Remy

SAS DEVELOPEMENT, représentée par Jean-Christophe Ailloud

SAVOIE STATIONS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER, représentée par Pascal Vie

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS
61 rue Henri Regnault,
92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA Opus 12, 77 esplanade du Général de Gaulle, 92081 Paris La Défense

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
29 boulevard Haussmann, 75009 Paris



SOMMAIRE

La SCPI Pierre Altitude 3

Chiffres clés au 31 décembre 2019 6

Le marché des SCPI d'entreprise 7

Le marché immobilier de la montagne 8

Rapport de la Société de Gestion 11

Compléments d'informations 19

Rapport du Conseil de Surveillance 23

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels 25

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 29

Comptes annuels au 31 décembre 2019 31

Projet des Résolutions 39

Chers Associés,

Au 31 décembre 2019, la SCPI Pierre Altitude clôture son premier exercice social d'une durée de 12 mois.

Pour rappel la stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Altitude repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne. De type thématique, elle vise à détenir un patrimoine immobilier locatif de loisirs (hôtels, résidences hôtelières et résidences de tourisme) exploité par des professionnels du tourisme à la montagne.

En 2019, la France confirme sa 3ème place mondiale en termes de fréquentation de ses domaines skiables (53,1 millions de journée skieurs) juste derrière les Etats-Unis (59,0 millions) et l'Autriche (54,1 millions). Plus globalement la progression de +4% des arrivées touristiques enregistrée en 2019 en France confirme les bonnes tendances de l'industrie touristique déjà aperçues en 2018.

C'est dans ce contexte que la SPCI Pierre Altitude a réalisé sa première acquisition le 12 août 2019 en investissant sur les murs d'une résidence hôtelière 4 étoiles de 142 chambres sous enseigne MMV à Arc 2000, en France.

Celle-ci a pu se réaliser grâce à la collecte de capitaux réalisée principalement auprès de partenaires « sponsors » de la SCPI.

Le patrimoine détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la première distribution de revenus en 2019 à hauteur de de 3,00 € par part, correspondant à un taux de distribution annuel pour 2019 de 1,20%. En rythme annuel, le DVM équivalent ressortirait à 4,80%, soit un niveau supérieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et des SCPI Spécialisées.

Pour l'année à venir, malgré le contexte actuel de crise sanitaire et son impact sur l'activité hôtelière et touristique, la SCPI poursuivra ses investissements.

L'expérience des crises précédentes a démontré la forte résilience de cette industrie qui, nous le pensons, reprendra progressivement son activité cette année et en 2021.

Dans ce contexte inédit, nos équipes en charge de la SCPI Pierre Altitude entretiennent des relations étroites avec notre locataire afin de mettre en place des mesures d'accompagnement permettant la pérennité de son exploitation.

Nous avons toute confiance dans la croissance durable de ce secteur et dans sa capacité à terme à redynamiser les territoires alpestres et à créer de nouveaux emplois dans cette industrie touristique de montagne.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY
Président d'Atream

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	250,00 €
Valeur de retrait	225,00 €
Valeur de réalisation	210,80 €
Valeur de reconstitution	264,71 €

24 associés

36 226 parts

Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice

32 133 parts

Capital social

6 792 375 €

Capitalisation

9 056 500 €

Parts en attente de retrait **0**

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles **1**

Surface vacante **0m²**

Surface totale **5 270 m²**

Taux d'occupation financier **100%**

Nombre total de chambres **142**

Taux d'occupation physique **100%**

Loyers encaissés de l'année

257 097 €

Durée résiduelle des baux

14,6 ans

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2018 (1)	0 €
DVM 2018	0,00%
Distribution 2019 (1)	**3,00 €**
1er trimestre	0 €
2ème trimestre	0 €
3ème trimestre	0 €
4ème trimestre	3,00 €
DVM 2019 (2)	1,20%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	263 408 €
dont loyers	257 097 €
Résultat	71 085 €
Résultat par part (3)	**7,49 €**

(1) Par part en pleine jouissance.
(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
(3) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

LE MARCHÉ DES SCPI D'ENTREPRISE

Collecte nette [1]

En 2019 avec un total de 8,6 milliards d'euros, les SCPI ont atteint un nouveau record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Cette tendance à la hausse s'observe également sur les SCPI spécialisées dont fait partie Pierre Altitude, qui observent une augmentation de +45,4% par rapport à l'exercice précédent.

Actif global [1]

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de +17% par rapport à fin 2018.

Performances [1]

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans).

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019

	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	2 712,0	4 446,7	+64,0%
SCPI Commerces	172,8	578,2	+234,6%
SCPI Spécialisées	813,4	1 182,7	+45,4%
SCPI Diversifiées	1 271,9	2 264,1	+78,0%
SCPI Résidentiel	133,3	134,5	+0,9%
SCPI Pierre Altitude	1,0	8,0	+687,3%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	**5 103,4**	**8 606,2**	**+68,6%**

Capitalisation 2019

	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	35 476,0	40 706,5	+14,7%
SCPI Commerces	4 871,8	5 460,2	+12,1%
SCPI Spécialisées	3 187,0	4 374,6	+37,3%
SCPI Diversifiées	8 060,0	10 452,4	+29,7%
SCPI Résidentiel	4 144,8	4 160,1	+0,4%
SCPI Pierre Altitude	1,0	9,1	+787,3%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	**55 739,6**	**65 153,8**	**+16,9%**

(1) Source : ASPIM – Communiqué de presse du 13 février 2020

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019

	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2018	2019	2018	2019
SCPI Bureaux	4,18%	4,28%	+0,76%	+1,43%
SCPI Commerces	4,35%	2,42%	-0,22%	+0,18%
SCPI Spécialisées	4,62%	4,50%	+3,49%	+0,06%
SCPI Diversifiées	5,10%	5,03%	+0,62%	+1,01%
SCPI Pierre Altitude	0,00%	1,20%	+0,00%	+0,00%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	**4,34%**	**4,40%**	**+0,80%**	**+1,20%**

En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Compte tenu de la date d'entrée dans le patrimoine du premier immeuble (12 août 2019), le DVM 2019 de Pierre Altitude (1,20%) est composé d'un seul et unique acompte sur dividendes trimestriel (4ème trimestre 2019). En rythme annuel, le DVM équivalent ressortirait à 4,80%, soit un niveau supérieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et des SCPI Spécialisées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



V

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE LA MONTAGNE

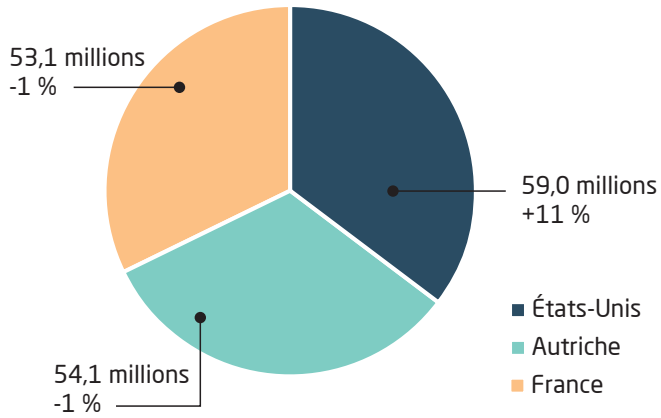
Le marché du tourisme de montagne

La France est le 3ème domaine skiable le plus fréquenté au monde. Cela s'est confirmé lors de la saison hivernale 2018/2019 (place stable en comparaison à 2017/2018) derrière les Etats-Unis et l'Autriche. Elle accueille 10 millions de touristes en hiver dont 7 millions pratiquent les sports de glisse. Près d'un tiers de la clientèle est internationale dont 28% est européenne (britannique, belge et néerlandaise principalement). Chaque hiver, près de 10 milliards d'euros sont dépensés dans les domaines skiables français.

Grâce notamment aux deux plus grands domaines skiables au monde, les 3 Vallées et Paradiski, la France dispose du premier domaine skiable mondial et comprend 250 stations réparties sur 6 massifs.

Les Alpes du Nord (Savoie / Haute-Savoie) et du Sud concentrent la majorité des parts de marché en montagne (en journées skieurs) en cumulant un total de 77%.

Fréquentation des domaines skiables des principaux pays pour l'hiver 2018/2019, en millions de journées-skieur



(Source Domaine skiable de France - Indicateurs et analyses 2019)

Le ski reste le premier facteur d'attractivité du tourisme de montagne, néanmoins les stations de ski tendent à se diversifier afin d'offrir une multiplicité de services et ainsi répondre aux attentes des touristes. Les activités « hors-ski » (raquettes, randonnée) ou celles destinées aux enfants suscitent depuis quelques années de plus en plus de demandes.

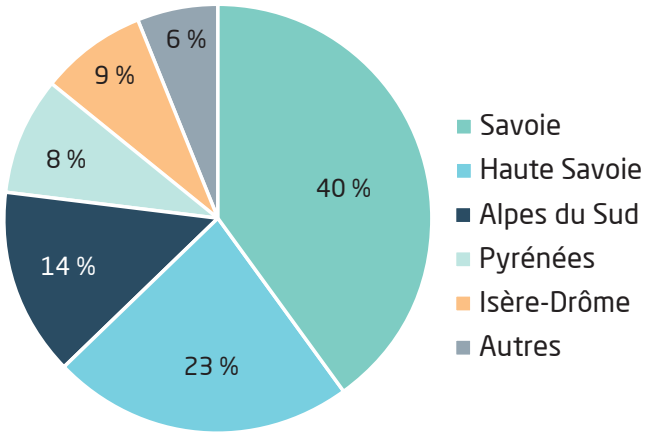
Afin de promouvoir la destination montagne en toute saisonnalité, les stations réalisent des investissements importants dans leurs infrastructures, permettant ainsi à 50% des exploitants de pouvoir ouvrir en période estivale. En 2019, le taux de fréquentation des stations de ski, lors de la saison d'été, a augmenté de 4% par rapport à 2018 avec un taux d'occupation de 60%. La montagne est le second marché, en termes de nuitées estivales, le plus fréquenté par les français derrière le littoral. Néanmoins, le chiffre d'affaires généré par les vacances d'été ne représente encore que 5% du chiffre d'affaires annuel des stations.

Lors des vacances de Noël 2019, les stations de ski ont enregistré une hausse de leur fréquentation de 1.7 point par rapport à l'an dernier. Le taux d'occupation moyen des Alpes était de 85.6%.

Les réservations pour le mois de janvier 2020 ont connu une hausse de 3 points (vs. 2019), pouvant fluctuer selon les types d'établissements. Seuls, les villages vacances ont eu un taux de réservations plutôt stable. Les stations de moins 5 000 lits ont fortement profité de cette augmentation du taux d'occupation (90.5% en moyenne) avec une croissance de 9.5 points.

Néanmoins, la saison 2019/2020 offre un bilan en demi-teinte, après les progressions des taux d'occupation des vacances d'hiver 2019, du mois de janvier 2020 et du début du mois de février, la fin de ce dernier a connu un bilan plus mitigé avec un taux d'occupation en recul de 3.6 points. En moyenne le taux d'occupation des stations de ski est de 84% sur l'ensemble des vacances de février.

Part de marché en journées skieurs, en moyenne sur 4 ans par massif (2016 - 2019)



(Source Domaine skiable de France - Indicateurs et analyses 2019)

La fin de saison a été marquée par la crise sanitaire mondiale qui a obligé l'ensemble des domaines skiables à fermer prématurément le 15 mars 2020, entraînant dans leur sillon l'ensemble du secteur touristique à la montagne. Le manque à gagner pour les stations sur la saison hivernale 2019/2020 est estimé à 1,5 milliard d'euros.

Perspectives hôtelières 2020

Selon les prévisions de l'OMT en début d'année 2020, la progression de +4% des arrivées touristiques enregistrée en 2019 devait se poursuivre en 2020, avec à nouveau une croissance de l'ordre de +3% à +4%.

Toutefois, ces prévisions ont rapidement fait l'objet d'une révision suite à la propagation du virus Covid-19 depuis le début d'année. En effet, bien qu'il soit encore tôt pour évaluer l'impact de cette crise sanitaire sur le tourisme, le secteur qui avait prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques, est aujourd'hui durement touché, notamment suite à la mise en place de restrictions totales ou partielles sur les voyages depuis janvier 2020.

Au 27 mars 2020, l'OMT prévoyait une baisse de 20 à 30% des arrivées touristiques internationales en 2020 par rapport à 2019.

En France, après un démarrage satisfaisant de l'activité hôtelière en janvier et février 2020, les mesures gouvernementales prises dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19, le RevPAR de l'ensemble des segments enregistre une baisse de -22,3% à fin mars 2020.

Cette baisse s'explique par des baisses de plus de 90% des RevPAR sur la dernière quinzaine du mois de mars.

A court terme, les scenarios de déconfinement ainsi que le rythme de la reprise de l'activité hôtelière sont incertains. Toutefois, nous anticipons une reprise progressive tirée, dans un premier temps, par une clientèle domestique puis par une clientèle « affaires » pan-européen. L'activité liée aux visiteurs internationaux pourrait redémarrer en 2022.

(source MKG / Olakala Destinations)

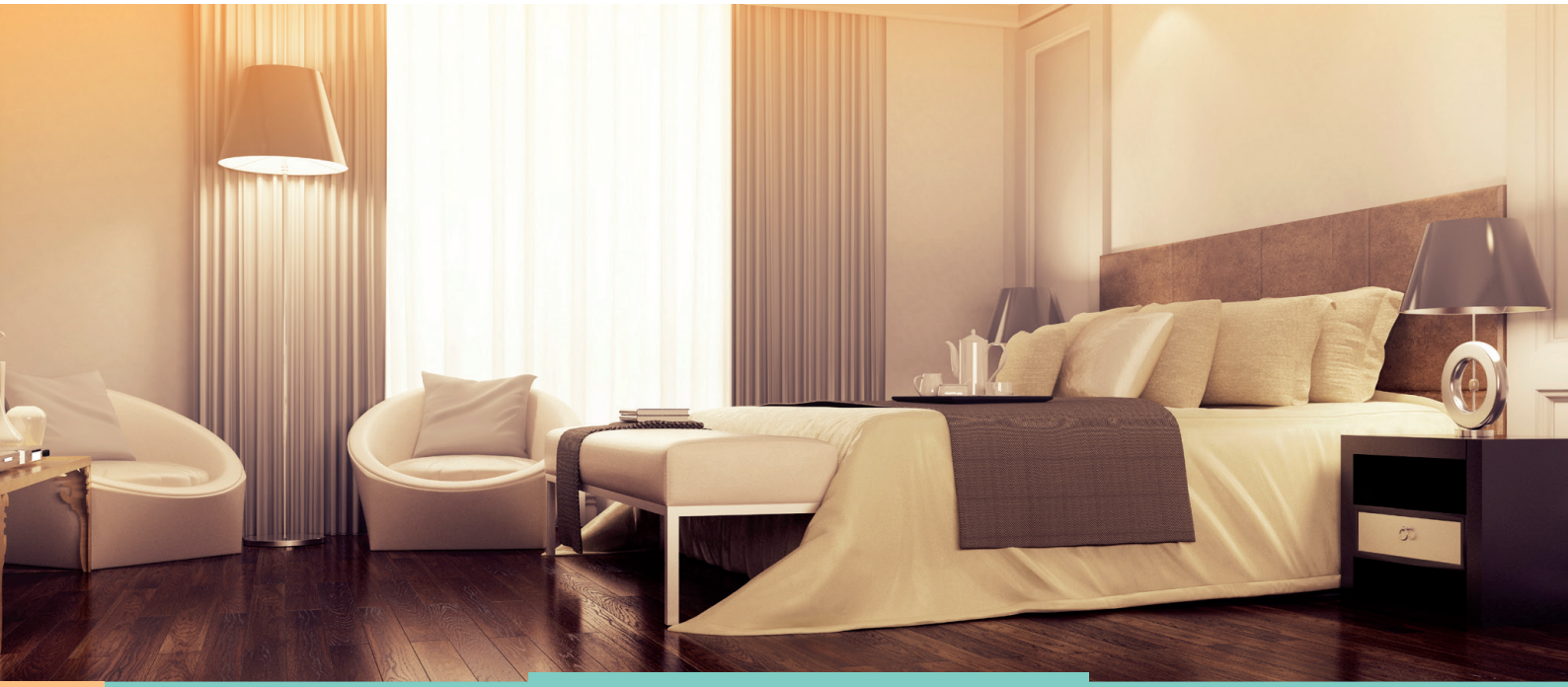
Évolution du marché de l'investissement hôtelier de montagne en France

La tendance du renouvellement du paysage de l'investissement hôtelier de montagne en France s'est confirmée en 2019.

De nouveaux investisseurs institutionnels ont fait leur entrée sur ce marché à l'instar de KSL qui a fait l'acquisition d'un portefeuille hôtelier composé notamment de 4 hôtels en montagne (L'Alpaga à Megève, le Val Thorens et le FitzRoy à Val Thorens et le 3 Vallées à Courchevel 1850) auprès de Perseus Capital (Les Hôtels d'en Haut). Des familles, historiquement ancrées dans le paysage hôtelier Alpin, comme la Famille Sibuet, ont arbitré une partie de leur portefeuille hôtelier (Terminal Neige à Flaine, Les Dromonts à Avoriaz et le Refuge du Montenvers à Chamonix).

Les acteurs historiques comme Club Med ont poursuivi en 2019 leur stratégie de développement à la montagne, avec l'inauguration du Club Med aux Deux Alpes. D'autres acteurs référents à la montagne à l'image de MMV ont également accéléré leur expansion avec l'ouverture de trois nouvelles résidences (La Clé des Cimes à Arêches-Beaufort, Les Chalets des Cimes aux Saisies et l'Altaviva à Tignes). En ouvrant des résidences hôtelières de taille conséquente, ces acteurs contribuent à renforcer l'attractivité de la montagne pour la clientèle mais aussi pour les investisseurs.

Dans ce contexte, ATREAM a procédé pour le compte de la SCPI Pierre Altitude à sa première acquisition aux Arcs 2000 au travers d'un bail long terme avec le Groupe MMV.





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2019

L'année 2019 a été marquée par la toute première acquisition immobilière par la SCPI.

Les revenus immobiliers générés sur la période ont ainsi permis de verser aux associés un premier acompte sur dividendes à hauteur de 3,00€ par part, correspondant à un taux de distribution annuel de 1,20%.

8 033 250€ de souscriptions au capital de la SCPI ont été enregistrés sur l'année portant sa capitalisation à 9 056 000€ au 31 décembre 2019.

Fort de cette collecte, Pierre Altitude a acquis, en date du 12 août 2019, les murs d'un hôtel 4 étoiles de 142 chambres sous enseigne MMV à Arc 2000, en France. Cet actif a été acquis pour un montant acte en main de 12,75 M€.

Perspectives et enjeux 2020

Face à la propagation mondiale du virus Covid-19, les annonces et mesures sanitaires prises par les différents gouvernements européens dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens depuis le mois de février, perturbant fortement l'activité hôtelière.

Sur le patrimoine de la SCPI Pierre Altitude, les annonces et mesures sanitaires adoptées par le gouvernement français se sont traduites par une fermeture anticipée des domaines skiables et des stations au cours du mois de mars 2020.

Ce manque d'activité a conduit à une fermeture consécutive de l'hôtel MMV Les Mélèzes le 15 mars 2020.

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique du portefeuille et le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élevaient à 100%.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Atream maintient une relation continue avec le locataire de la SCPI Pierre Altitude. Notre équipe de gestion entretient des relations quotidiennes avec l'exploitant pour suivre l'activité opérationnelle de l'actif Les Mélèzes, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2020 et mettre en place des mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité de l'exploitation de l'hôtel et la sécurisation des revenus futurs de la SPCI sur le long terme.

De plus, il n'est pas à exclure que le niveau de chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs pourraient être impactés dans les mois à venir.

Malgré tout, l'année 2020 sera consacrée à la poursuite des investissements. Les nouveaux capitaux que Pierre Altitude recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions. Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Les actifs recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des immeubles à usage d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières principalement situés en France, dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

Capital et marché des parts

32 133 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 8 033 250€.

Capital et marché des parts	2018	2019
Souscriptions (cumul fin d'année)	1 023 250€	9 056 500€
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	4 093	36 226
Montant nominal (cumul fin d'année)	767 437,50€	6 792 375€
Prime d'émission (cumul fin d'année)	255 812,50€	2 264 125€
Nombre de retraits sur l'année	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Au cours de l'année 2019, les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 3ème trimestre (31 805 parts).

	31.12.2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	4 093	80	244	31 805	4	36 226
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	1 023 250€	20 000€	61 000€	7 951 250€	1 000€	9 056 500€

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 200 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50€.

Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI Pierre Altitude a réalisé sa première acquisition en août 2019, des murs de l'hôtel club MMV Les Mélèzes pour un volume d'investissement acte en mains de 12 750 000€.



Hôtel club MMV Les Mélèzes

Acquisition le 12/08/2019

Durée de bail résiduelle ferme : 15 ans
Rendement AEM initial : 5,22%

CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

• Résidence de 142 chambres comprenant : 2 restaurants - 1 Bar - 1 spa - 1 kids club • Locataire : MMV (Mer, Montagne, Vacances)

LOCALISATION

L'hôtel est situé au cœur de la station des Arcs 2000, au pied des commerces et des pistes de ski. La station est accessible par la route, le train et l'avion depuis la France et l'international. Avec près de 425 km de pistes, le domaine skiable Paradiski (Les Arcs, La Plagne, Peisey-Vallandry) offre un enneigement de décembre à avril, grâce à sa situation et ses infrastructures : 70 % du domaine est à plus de 2 000 mètres d'altitude et couplé avec un réseau d'enneigeurs (261 hectares de neige de culture);

GROUPE MMV (MER, MONTAGNE, VACANCES)

• Le Groupe MMV, gestionnaire hôtelier qui dispose de 30 ans d'expertise à la montagne et exploitait en 2018, 22 établissements 3* et 4* dans 18 stations des Alpes • Le Groupe MMV fait partie des cinq plus gros gestionnaires de résidences de loisirs en France et est un acteur de référence de la gestion et du développement commercial et de l'hébergement de tourisme • Le Groupe MMV a réalisé un chiffre d'affaires de 61 M€ en 2018 • Le Groupe MMV employait 300 salariés en 2018.

Arbitrages de l'exercice

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

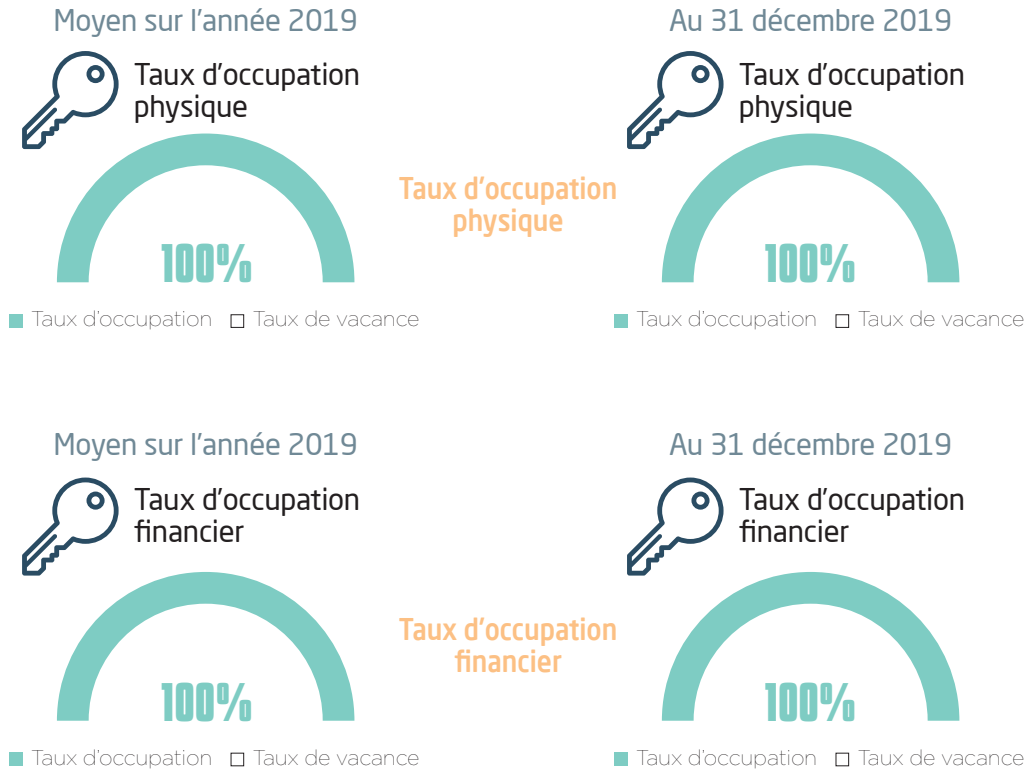
Gestion du patrimoine

Loyers facturés et encaissés

Le montant des loyers facturés et recouvrés par la SCPI Pierre Altitude en 2019 s'élève à 257 096,99€ HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 100%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI Pierre Altitude, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.



Pour rappel, le taux d'occupation financier (TOF) 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 ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

Contentieux

Aucun contentieux n'est intervenu sur la période.

Travaux sur le patrimoine

- Plan pluriannuel d'entretien

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, 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.

Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2019, le plan de travaux des actifs détenus est le suivant :

En €	2020	2021	2022	2023	2023	TOTAL
Plan gros entretien	8 000€	80 000€			80 000€	168 000€

Le plan de travaux prévoit notamment en 2021 le dallage béton du parking qui présente des fissures. En 2024, il s'agira de refaire le traitement bois de la façade Nord qui date de 2015. Conformément aux préconisations, la façade doit être ravalée tous les 10 ans.

Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI Pierre Altitude est composé d'un unique actif, situé aux Arcs 2000, 73700 Bourg Saint Maurice. Le poids locatif est ainsi concentré sur le Groupe MMV.

Expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, expert externe en évaluation a été nommée lors de l'Assemblée Générale constitutive du 12 septembre 2018, avec la mission d'expertiser les immeubles composant le patrimoine de la SCPI Pierre Altitude.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Pierre Altitude au 31 décembre 2019, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de détention des SCI par la SCPI), ressort à 12 300 000€ hors droits.

Endettement

La SCPI Pierre Altitude 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, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 12 septembre 2018, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

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

Durant l'année 2019, la SCPI Pierre Altitude a souscrit à un emprunt bancaire pour un montant total de 4,76 millions d'euros pour l'acquisition des murs de l'hôtel club MMV Les Mélèzes.

Prêteur	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	Capital 31.12.2019	Type de taux	Taux actuel
Caisse d'Epargne Rhône Alpes	08/08/19	10 ans	08/08/29	9,61 ans	4 764 000€	4 764 000€	Fixe	2,10%
Total général				9,61 ans	4 764 000€	4 764 000€		

Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 40% de la valeur hors droits et hors frais des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de la dette bancaire supporté par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 38,73%.

Valeurs de la SCPI Pierre Altitude au 31 décembre 2019

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 :

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.

Valeur comptable	31.12.2018	31.12.2019
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €	11 909 500 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	907 005 €	- 4 702 619 €
Valeur comptable	**907 005 €**	**7 206 881 €**
Valeur comptable par part	221,60 €	198,94 €

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation	31.12.2018	31.12.2019
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	-€	12 300 000€
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	907 005€	- 4 663 720€
Valeur de réalisation	**907 005€**	**7 636 280€**
Valeur de réalisation par part	221,60€	210,80€

La baisse de la valeur de réalisation est principalement liée à l'effet des frais d'acquisition supportés par la SCPI sur la juste valeur de l'actif au 31 décembre 2019.

A titre de comparaison, la valeur d'acquisition hors droits hors frais de l'immeuble s'est élevée à 11,9 m€ pour une valeur de marché estimée à 12,3 m€ au 31 décembre 2019.

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

Valeur de reconsitution	31.12.2018	31.12.2019
Valeur de réalisation	907 005€	7 636 280€
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	13 920€	994 014€
Commission de souscription	102 325€	958 921€
Valeur de reconstitution	**1 023 250 €**	**9 589 215 €**
Valeur de reconstitution par part	250,00€	264,71€

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250€. Il comprend la valeur nominale des parts pour 187,50€ et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 62,50€ 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 sa qualité de sponsor de la SCPI.

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 225€ à la date du présent rapport.

Performance

La SCPI Pierre Altitude a distribué un dividende brut de 3,00 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 1,20% en 2019.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Distributions annuelles	2018	2019
	0,00 €	3,00 €
1er trimestre	0,00 €	0,00 €
2e trimestre	0,00 €	0,00 €
3e trimestre	0,00 €	0,00 €
4e trimestre	0,00 €	3,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	**0,00%**	**1,20%**

Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31.12.2018		31.12.2019	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	-		27,76	100,00%
Produits financiers liés aux participations	-			
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-			
TOTAL DES REVENUS	**0**	**0,00 %**	**27,76**	**100,00%**
CHARGES				
Commission de gestion	-		2,71	
Autres frais de gestion	3,14		4,66	
Charges locatives non récupérées	-		0,85	
Sous-total CHARGES EXTERNES	**3,14**	**0,00%**	**8,23**	**29,64%**
Charges financières	-		4,45	
Amortissement net	-			
Provisions nettes	-		7,59	
Sous-total CHARGES INTERNES	-	**0,00 %**	**12,04**	**43,37%**
TOTAL DES CHARGES	**3,14**	**0,00 %**	**20,27**	**73,01%**
RESULTAT COURANT	**-3,14**	**0,00 %**	**7,49**	**26,99%**
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-		-	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-		-	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**-3,14**	**0,00 %**	**7,49**	**26,99%**
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**26,99%**

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 7,49 € au 31 décembre 2019.



Emploi des fonds

Emploi des fonds	31.12.2018	31.12.2019
Sommes non investies à l'ouverture	**0 €**	**920 925 €**
Fonds collectés	1 023 250 €	8 033 250 €
Commission de souscription	-255 813 €	-803 325 €
Cessions d'immeubles	- €	- €
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €
Acquisitions d'immeubles	- €	-7 145 500 €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	-951 313 €
Frais de mise en place des emprunts	- €	-34 500 €
Financement des filiales	**- €**	**- €**
Sommes non investies à la clôture	**920 925 €**	**19 537 €**

Taux d'investissement de la collecte nette 2019

= 99,78%

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 99,78% des capitaux disponibles à l'investissement ont été investis.

Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par le Groupe	31.12.2018			31.12.2019		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	102 325 €	-	102 325 €	803 325 €	-	803 325 €
Commission de gestion	-	-	-	25 710 €	-	25 710 €
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	**102 325 €**	**-**	**102 325 €**	**829 035 €**	**-**	**829 035 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	951 313 €	-	951 313 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**951 313 €**	**-**	**951 313 €**
Honoraires de commissaires aux comptes	2 400 €	-	2 400 €	7 918 €	-	7 918 €
Autres honoraires	1 350 €	-	1 350 €	2 025 €	-	2 025 €
Autres frais	10 170 €	-	10 170 €	34 309 €	-	34 309 €
Frais généraux	**13 920 €**	**-**	**13 920 €**	**44 252 €**	**-**	**44 252 €**
Total des frais	**116 245 €**	**-**	**116 245 €**	**1 824 599 €**	**-**	**1 824 599 €**

Les rémunérations versées par la SCPI Pierre Altitude à la Société de Gestion Atream sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 12 septembre 2018 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 échant, 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 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 est disponible dans la note d'information de la SCPI.

Personnes physiques

Les personnes physiques sont imposées sur la base du résultat foncier de la société.

Au titre de l'exercice 2019, le résultat foncier de la SPCI se décompose comme suit :

Personnes physiques	2019
Revenu brut	257 097 €
Frais et charges	-11 375 €
Intérêts et emprunts	-24 177 €
Revenu net	**221 545 €**
Revenu net par part	**23,35 €**

Personnes morales

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) de la société.

Au titre de l'exercice 2019, les revenus taxables à l'IS s'élèvent 71 085 €.

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2019 et d'impôt sur la fortune immobilière 2020 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 2018.

Valeur IFI	01.01.2020
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	225,00 €
Valeur IFI - Résident	218,71 €
Valeur IFI - Non résident	218,71 €

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 Pierre Altitude à la clôture des deux derniers exercices.

	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					1	1						0 €
Montant total des factures concernées					141 227 €	141 227 €						0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice					7,41%	7,41%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice												0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures concernées	N/A						N/A					
Montant total des factures concernées	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.					

Rémunération du personnel de la Société de Gestion

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 42 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 ATREAM	42 ETP	3 229 348,07	346 000,00	3 575 348,07

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions 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 (Directive AIFM).

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.

La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, ad minima annuellement et en tant que de besoin.

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 :

- risque de perte en capital,
- absence de garantie de revenus,
- durée de placement recommandée de 10 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,
- 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

Contrôle interne

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

ATREAM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, ATREAM, Société de Gestion de la SCPI Pierre Altitude, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Le code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'ATREAM.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'ATREAM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'ATREAM.

Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris 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 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 d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations 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 mandats impératifs.

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, Atream étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Pierre Altitude.

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 Atream et/ou une entité détenue ou non par Atream.

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





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 2019, de la SCPI Pierre Altitude.

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 informons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2019.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte de 8 033 250€, correspondant à 32 133 parts souscrites. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2019.

Patrimoine et gestion locative

En date du 12 août 2019, Pierre Altitude a acquis son premier actif pour un montant acte en main de 12,75 M€.

Ce patrimoine présente sur l'année un taux d'occupation de 100%. Le taux d'occupation financier atteint 100% au 31 décembre 2019.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI pour accroître son patrimoine au rythme de la collecte de capitaux.

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 71 085,46€. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition de l'hôtel MMV. Votre SCPI a donc procédé en 2019 à la distribution d'un premier acompte sur dividendes à hauteur de 3,00€ par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 1,20%.

Perspectives 2020

L'année 2020 sera consacrée à la poursuite des investissements. Conformément à la stratégie de la SCPI, les équipes d'Atream étudieront des dossiers d'investissements dont les actifs (des immeubles à usage d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières) se situent dans les stations de ski françaises les plus convoitées. L'intégration d'un deuxième actif dans la SCPI Pierre Altitude est attendue dans le courant de l'année 2020.

Cependant, en raison de la crise sanitaire du Covid-19 qui affecte tous les marchés et secteurs économiques, le tourisme, qui avait par le passé prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques se trouve aujourd'hui en première ligne et doit faire face à des effets globaux sans précédent.

Sur le patrimoine de la SCPI, les annonces et mesures sanitaires adoptées par le gouvernement français dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par une fermeture anticipée des domaines skiables et des stations au cours du mois de mars 2020. Le 15 mars 2020, MMV a été contraint de procéder à la fermeture anticipée de l'hôtel club Les Mélèzes.

En conséquence, Atream a décidé de revoir à la baisse le montant du premier acompte sur dividende pour 2020 à un niveau de DVM annualisé proche de 2% contre un niveau prévisionnel initial de 4,80%.

Ce DVM pourra évoluer en fonction de l'horizon de la levée des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie du Covid-19, de l'échéance d'un début de déconfinement, de sa durée, de sa réussite et de son impact sur la reprise de l'activité et, bien entendu, des conditions d'acquisition des prochains actifs.

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 des résolutions soumises à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Président du Conseil de Surveillance,

Pascal Marchetti



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE ALTITUDE,

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 PIERRE ALTITUDE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 20 mai 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Le paragraphe « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » 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.

Vérifications spécifiques

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. S'agissant des évènements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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 civile de placement immobilier 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.

Fait à Courbevoie,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS - Gilles MAGNAN







RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31.12.2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE ALTITUDE,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 Pierre Altitude prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) 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 Pierre Altitude dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI Pierre Altitude, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 803 325€, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Pierre Altitude prévoit pour la Société de Gestion perçoive 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 Pierre Altitude.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 25 710 €.

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 Pierre Altitude 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 PIERRE ALTITUDE ;
- 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 d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI PIERRE ALTITUDE.

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), 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 le 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 versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 12 septembre 2018.

Fait à Courbevoie,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS - Gilles MAGNAN



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

État du Patrimoine au 31 décembre 2019

	31.12.2018		31.12.2019	
Etat du patrimoine (en €)	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**0,00**	**0,00**	**11 909 500,00**	**12 300 000,00**
Terrains et constructions locatives			11 909 500,00	12 300 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**-72 000,00**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			-72 000,00	0,00
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**0,00**	**0,00**	**11 837 500,00**	**12 300 000,00**
Immobilisations financières				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances	**20 644,84**	**20 644,84**	**166 989,21**	**166 989,21**
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	20 644,84	20 644,84	166 989,21	166 989,21
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**1 021 941,65**	**1 021 941,65**	**186 860,02**	**186 860,02**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 021 941,65	1 021 941,65	186 860,02	186 860,02
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**1 042 586,49**	**1 042 586,49**	**353 849,23**	**353 849,23**
Provisions générales pour risques et charges	**0,00**	**0,00**		
Dettes	**-135 581,10**	**-135 581,10**	**-5 017 569,36**	**-5 017 569,36**
Dettes financières			-4 780 674,00	-4 780 674,00
Dettes d'exploitation	-135 581,10	-135 581,10	-45 846,21	-45 846,21
Dettes diverses			-191 049,15	-191 049,15
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-135 581,10**	**-135 581,10**	**-5 017 569,36**	**-5 017 569,36**
Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**33 100,83**	**0,00**
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			33 100,83	
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**33 100,83**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**907 005,39**		**7 206 880,70**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**907 005,39**		**7 636 279,87**

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2019

Variation des capitaux propres (en €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31.12.2019
Capital					
Capital souscrit	767 437,50	-	6 024 937,50	-	6 792 375,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	255 812,50	-	2 008 312,50		2 264 125,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 103 453,51	-	-1 754 638,00		-1 858 091,51
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-12 791,10	-	-	-12 791,10
Résultat de l'exercice précédent	-12 791,10	-12 791,10	-	-	0,00
Résultat de l'exercice	-	-	71 085,46		71 085,46
Acomptes sur distribution	-	-	-	-49 822,15	-49 822,15
TOTAL GÉNÉRAL	**907 005,39**	**0,00**	**6 349 697,46**	**-49 822,15**	**7 206 880,70**

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Compte de résultat (en €)	31.12.2018	31.12.2019
Produits immobiliers (I)	**0,00**	**263 407,50**
Loyers		257 096,99
Charges facturées		6 310,51
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière (II)	**0,00**	**80 110,51**
Charges ayant leur contrepartie en produits		6 310,51
Travaux de gros entretiens		72 000,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		1 800,00
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**0,00**	**183 296,99**
Produits d'exploitation (I)	**103 453,51**	**1 754 638,46**
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	103 453,51	1 754 638,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits		0,46
Charges d'exploitation (II)	**116 244,61**	**1 824 599,52**
Commissions de la Société de Gestion		25 709,70
Charges d'exploitation de la société	13 919,61	44 251,54
Diverses charges d'exploitation		
Commission de souscription	102 325,00	803 325,00
Frais d'acquisitions et de cession		951 313,00
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
Autres charges		0,28
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-12 791,10**	**-69 961,06**
Produits financiers (I)	**0,00**	**0,00**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières (II)	**0,00**	**42 250,47**
Charges d'intérêts des emprunts		40 851,30
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		1 399,17
Dépréciations		
Résultat financier C = (I-II)	**0,00**	**-42 250,47**
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**0,00**	**0,00**
Résultat net (A+B+C+D)	**-12 791,10**	**71 085,46**

Faits significatifs 2019

Acquisitions

Le 12 août 2019, Pierre Altitude a acquis les murs d'un hôtel 4 étoiles de 142 chambres sous enseigne MMV à Arc 2000, en France. Cet actif a été acquis pour un montant acte en main de 12,75 M€.

Règles et méthodes comptables

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 2019 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 1er 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 reprise 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	31.12.2018		31.12.2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-€	-€	11 909 500 €	12 300 000 €
Immobilisations en cours	-€	-€	-€	-€
Participations contrôlées	-€	-€	-€	-€
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0 €**	**0 €**	**11 909 500 €**	**12 300 000€**

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition
Hôtel Club MMV Les Mélèzes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Région	Résidence hôtelière	5 270€	12/08/19	100%	11 909 500€	951 313€
Sous-total détention directe				5 270€			11 909 500€	951 313€
Sous-total détention indirecte				0€			0€	0€
TOTAL GÉNÉRAL				**5 270 €**			**11 909 500 €**	**951 313 €**

Variations des immobilisations	31.12.2018	31.12.2019
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	-€	-€
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	-€	11 909 500,00€
Immobilisations en cours en début d'exercice	-€	-€
Immobilisations en cours en fin d'exercice	-€	-€
Participations financières en début d'exercice	-€	-€
Participations financières en fin d'exercice	-€	-€
Avances en compte courant en début d'exercice	-€	-€
Avances en compte courant en fin d'exercice	-€	-€
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**0 €**	**11 909 500,00 €**

Décomposition des créances	31.12.2018	31.12.2019
Créances locataires	-€	-€
Factures à établir locataires	-€	-€
Créances douteuses	-€	-€
Sous-total créances locataires	**0€**	**0€**
Etats et autres collectivités	20 644,84€	166 863,00€
Autres débiteurs	-€	-€
Fournisseurs d'immobilisations	-€	-€
Charges constatées d'avances	-€	-€
Sous-total autres créances	20 644,84€	166 863,00€
TOTAL CRÉANCES	**20 644,84 €**	**166 863,00€**

Etat des amortissements et provisions				
Détail des amortissements provisions	**31.12.2018**	**Dotation**	**Reprise**	**31.12.2019**
Amortissements	-€	-€	-€	-€
Sous-total amortissements	**0€**	**0€**	**0€**	**0€**
Provision pour gros entretiens	-€	72 000,00€	-€	72 000,00€
Provision pour risques et charges	-€	-€	-€	-€
Provision pour créances douteuses	-€	-€	-€	-€
Sous-total provisions	**0€**	**72 000,00€**	**0€**	**72 000,00€**
Total	**0€**	**72 000,00€**	**0€**	**72 000,00€**

Décomposition des dettes	31.12.2018	31.12.2019
Emprunts	-€	4 764 000,00€
Concours bancaires courants	-€	16 674,00€
Dettes envers les établissements de crédit	**0€**	**4 780 674,00€**
Locataires créditeurs	-€	-€
Dépôts de garantie reçus	-€	-€
Fournisseurs et comptes rattachés	135 581,10€	45 720,00€
Etats et autres collectivités	-€	-€
Autres créditeurs	-€	191 049,15€
Produits constatés d'avances	-€	-€
Sous-total autres dettes	**135 581,10€**	**236 769,15€**
Total des dettes	**135 581€**	**5 017 443,15€**

Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des intérêts d'emprunt 40 851 € (cf. Compte de résultat).

Résultat exceptionnel

Néant.

Engagements donnés ou reçus

Néant.





PROJET DES RÉSOLUTIONS

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2019 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 2019 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 2019,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

1re résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos 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.

2e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

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.

3e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 71 085,46 €
- diminué du report à nouveau antérieur de - 12 791,10 €
- constitue un bénéfice distribuable de 58 294,36 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 49 822,15 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 8 472,21 €

4e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur comptable :
  7 206 881 €,
  soit 198,94 € par part,
- Valeur de réalisation :
  7 636 280 €,
  soit 210,80 € par part,
- Valeur de reconstitution :
  9 589 251 €,
  soit 264,71 € par part,

5e résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

6e résolution : Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

• recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,

• procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :

- aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),

- aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

• imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

7e résolution : Rémunération de la Société de Gestion

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.

8e résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

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.

9e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

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 Atream, 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.

10e résolution : Pouvoirs en vue des formalités

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 : Adobe Stock, Shutterstock

Atream

Conception - Impression : Imprigraphic
Date : Juin 2020



Pierre Altitude

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
842 642 209 RCS Paris

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 256 600 euros.
503 740 433 RCS Paris.
Agréée par l'AMF en qualité
de Société de Gestion
de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts

Service Gestion des Associés
153, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
SCPI@atream.com
01 43 59 75 75

Site Internet

www.atream.com

AMF

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

Atream