



SCPI PIERRE ALTITUDE

N°2020/1

**Atream**

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020  
Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020

## / LES CHIFFRES CLÉS



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

(1) 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.

(2) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement.

	31/12/2019	31/03/2020
Prix de souscription <sup>(4)</sup>	250,00€	250,00€
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(3)</sup>	225,00€	225,00€
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup>	221,60€ <sup>(5)</sup>	221,60€ <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	250,00€ <sup>(5)</sup>	250,00€ <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	24	27
Nombre de parts	36 226	37 108
Capital social	6 792 375€	6 957 750€
Capitalisation	9 056 500€	9 277 000€
Ratio d'endettement <sup>(6)</sup>	40,00%	40,00%

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2020)	218,71€
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2020)	218,71€

(3) Voir glossaire page 4.

(4) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(5) Valeur de réalisation et de restitution au 31/12/2018 approuvée par l'Assemblée Générale le 28 juin 2019.

(6) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40%.

**X 1**  
résidence de tourisme

**X 142**  
chambres

**X 55**  
employés<sup>(7)</sup>

(7) Nombre d'employés par les locataires-exploitants. La SCPI n'emploie aucun salarié. Source : locataire-exploitant

Taux d'occupation financier



Taux d'occupation physique



### Activité sociale et fiscale :

**23/04** Les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis le 23 avril 2020 afin d'évoquer les impacts potentiels de la crise sanitaire du Covid-19 sur l'activité de la SCPI en 2020.

**15/05** Un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2019 sera adressé aux associés d'ici le 15 mai 2020.

**20/05** Le Conseil de Surveillance de la SCPI se réunira le 20 mai 2020 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 25 juin 2020.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

L'industrie touristique de montagne avait amorcé une évolution de son offre avant le début de la crise sanitaire et constaté une hausse de demande de location pour la saison estivale. Malgré la fermeture anticipée des stations et les incertitudes sur l'été qui arrive, tout laisse à penser qu'elle a les moyens de trouver les voies lui permettant de traverser la période actuelle.

Dans ce contexte de crise inédite, nos équipes d'investissement poursuivent les discussions en cours sur l'acquisition d'un deuxième actif de la SCPI. De plus, nos équipes entretiennent des relations étroites avec l'hôtel MMV Les Mèlèzes afin de mettre en place des mesures d'accompagnement permettant la pérennité de l'exploitation.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président de Atream

### Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ont été de 220 500 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 9 277 000 € au 31 mars 2020.

La SCPI Pierre Altitude a poursuivi la recherche d'actifs éligibles à sa stratégie d'investissement. Ainsi, les équipes d'investissement ont débuté des discussions pour acquérir une résidence hôtelière située à Avoriaz (Haute-Savoie). En raison des mesures gouvernementales du 15 mars 2020, ayant entraîné la fermeture de l'intégralité des domaines skiables, les discussions ont été ralenties. Celles-ci reprendront, une fois le calendrier de levée du confinement défini, afin d'aboutir à une entrée en exclusivité.

Le taux d'occupation financier à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est de 100 %. La SCPI Pierre Altitude versera un acompte sur dividendes de 1,26€ par part en pleine jouissance au titre du premier trimestre 2020, soit un taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) annualisé de 2,02%.

Pour finir, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis le 23 avril 2020 afin d'évoquer les impacts potentiels de la crise sanitaire sur l'activité de la SCPI en 2020. Il se réunira également le 20 mai 2020 afin de préparer l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 25 juin 2020.

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire et conformément à l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, l'Assemblée Générale annuelle se tiendra exceptionnellement à huis clos. Les associés auront la possibilité de voter pour chacune des résolutions par l'intermédiaire d'un bulletin de vote par correspondance à envoyer à la société de gestion par voie postale ou par voie électronique (les modalités seront détaillées dans la convocation à l'Assemblée Générale).

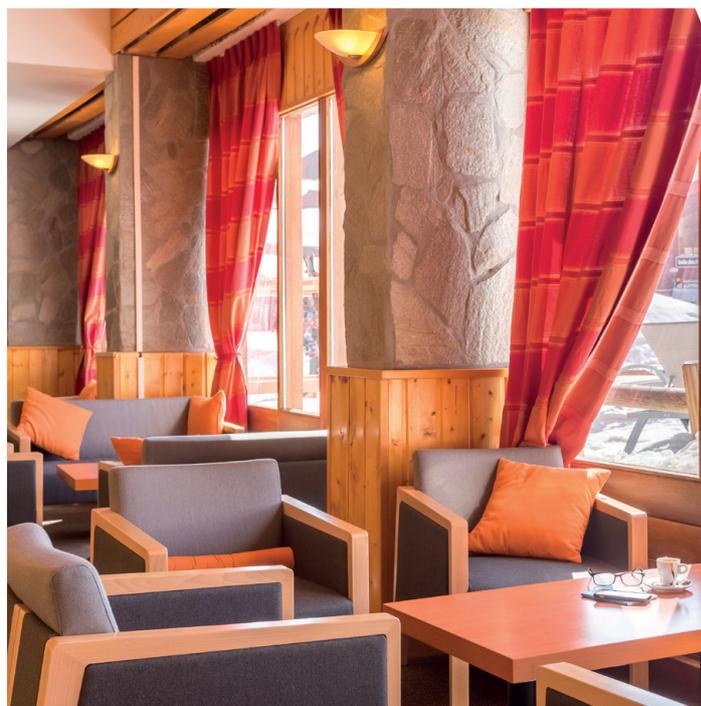
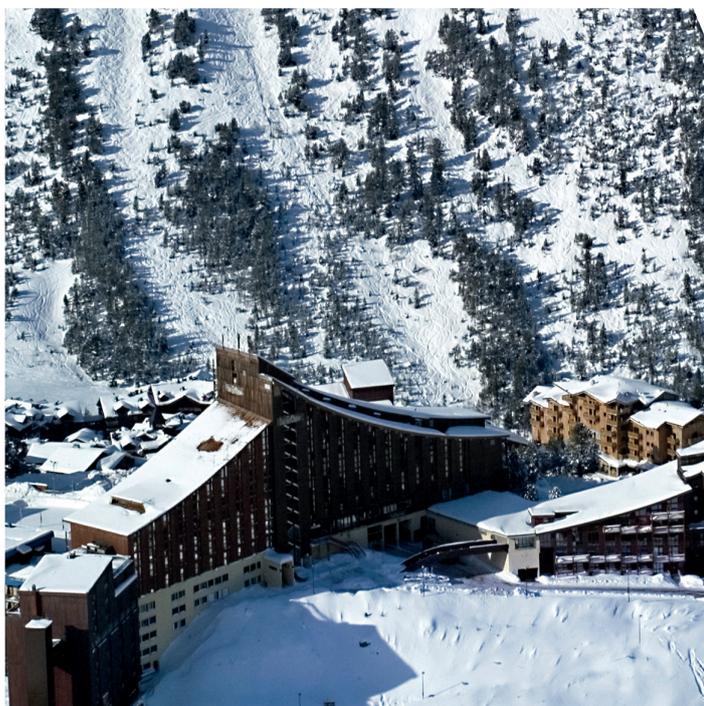


## / LE PATRIMOINE

Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	Enseigne	Nombre d'étoiles	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <sup>(2)</sup>	Rendement immobilier initial <sup>(3)</sup>
	Hôtel Club MMV Les Mélèzes	Hôtel	D	MMV	....	142	12/08/2019	12 750 000 €	5,22 %
<b>TOTAUX</b>						142		12 750 000 €	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Rendement immobilier Acte En Main

- Les loyers encaissés sur la période du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sont de 166 250 € HT.



### ↳ Évènements survenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 :

■ **Prospection** : la SCPI Pierre Altitude a poursuivi la recherche d'actifs éligibles à sa stratégie d'investissement. Ainsi, les équipes d'investissement ont débuté des discussions pour acquérir une résidence hôtelière située à Avoriaz (Haute-Savoie). Cette résidence, skis aux pieds, est située au sein du domaine Franco-Suisse des Portes du Soleil. En raison des mesures gouvernementales du 15 mars 2020 ayant entraîné la fermeture complète des domaines skiables, les discussions ont été ralenties. Celles-ci reprendront, une fois le calendrier de levée du confinement défini, afin d'aboutir à une entrée en exclusivité.

■ **Crise du Covid-19** : dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19, les annonces et mesures sanitaires adoptées par les différents gouvernements européens ont fortement affecté la fréquentation des hôtels. Au sein de la SCPI Pierre Altitude, à compter de la mi-mars, en raison de la fermeture des domaines skiables, l'hôtel MMV Les Mélèzes a fermé ses portes.

Dans ce contexte de crise inédite, des échanges réguliers avec le Groupe MMV sont entretenus afin de mesurer l'impact sur la saison passée et d'anticiper les conséquences sur la saison à venir. Ainsi, les équipes d'Aream sont mobilisées afin de mettre en place le cas échéant, des mesures d'accompagnement pour le recouvrement du loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives...).

■ **Cessions** : néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



**Taux d'occupation financier**



**100%**

■ Taux d'occupation financier  
□ Taux de vacance



**Taux d'occupation physique**



**100%**

■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**14,4 ans**



Loyers encaissés HT sur la période

**166 250 €**

- Au 31 mars 2020, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée résiduelle du bail de 14 ans et 4 mois.
- Le taux d'occupation financier est de 100%,

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	36 226	882	-	-	-	<b>882</b>
Parts compensant les retraits	0	0	-	-	-	<b>0</b>
Collecte nette	9 056 500 €	220 500 €	-	-	-	<b>220 500 €</b>

- Au 31 mars 2020, aucune part n'est en attente de retrait.
- 882 parts ont été souscrites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020. La capitalisation de la SCPI est ainsi portée de 9 056 500 €, au 31 décembre 2019, à 9 277 000 € au 31 mars 2020.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> T2020	2 <sup>ème</sup> T2020	3 <sup>ème</sup> T2020	4 <sup>ème</sup> T2020	TOTAL 2020
Distribution trimestrielle*	<b>1,26 €/part</b>	-	-	-	<b>1,26 €/part</b>
DVM de la période (annualisé)	2,02%	-	-	-	<b>2,02%</b>

- La SCPI Pierre Altitude a distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 un acompte sur dividendes équivalent à 1,26€ par part, soit un DVM annualisé de 2,02%.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

\* En euros par part en pleine jouissance.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

### > Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 37 500 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 4 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 € et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de la souscription.

### > Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

### > Garantie

Conformément à l'article L. 214-116 du code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF et délivrée par la Banque Palatine en date du 26 septembre 2018 a été mise en place.

### > Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement

minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle 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.

### Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Pierre Altitude sont :

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

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

## GLOSSAIRE

**DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché)** : division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**VALEUR DE RETRAIT** : montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

**VALEUR DE RÉALISATION** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

**VALEUR DE RECONSTITUTION** : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

**PRIX D'ACQUISITION (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés 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 loué.

**TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)** : le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

**TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO)** : rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

**PRIX MOYEN (PM)** : chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

**REVPAR** : abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

### > Caractéristique de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	26 septembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	842 642 209 R.C.S. Paris
Numéro du Visa AMF	N°18-27 du 20 septembre 2018
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	37 500 000 €
Evaluateur Immobilier	Cushman & Wakefield Valuation SA
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux Comptes	Mazars

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel

de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20% soit un taux global de 36,20% avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année totale et au-delà.

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

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



**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

**Site Internet :**  
www.atream.com

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