



SCPI PIERRE ALTITUDE

N°2019/2



Atream

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Date de création	12/09/2018
Visa AMF	SCPI n°18-27 du 20 septembre 2018

### ➤ Chiffres Clés au 30/06/2019

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	250,00 €*
Valeur de retrait	225,00 €
Valeur de réalisation	221,60 €**
Nombre d'associés	20
Nombre de parts	4 417 parts
Dont parts nouvelles (2ème T)	244 parts
Dont parts en attente de retrait	0 part
Capital social effectif	828 188 €
Capitalisation	1104 250 €

\* Dont commission de souscription égale à 10 % HT, soit 12 % TTC.

\*\* Valeur de réalisation au 31/12/2018 approuvé par l'Assemblée Générale le 28 juin 2019.

DONNÉES SUR LE PATRIMOINE	
DVM	NA
Nombre d'actifs	0
Loyers encaissés	0 €
TOF***	NA

\*\*\* TOF : Taux d'occupation financier

**Pierre Altitude est une SCPI à capital variable, lancée en octobre 2018. De type thématique, elle vise à détenir, directement ou indirectement, des actifs immobiliers à usages d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières gérées dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.**

Le marché de l'hôtellerie à la montagne est porté par la dynamique des clientèles internationales. Les trois principaux pays émetteurs de touristes internationaux sont la Grande Bretagne, la Belgique et les Pays-Bas. D'autres marchés sont en forte croissance, comme le Brésil ou Israël. Quant au marché asiatique et notamment chinois, il représente à lui seul un fort potentiel estimé à une centaine de millions de clients. Cette dynamique, couplée aux fondamentaux dont bénéficient les Alpes du nord (étendue et qualité des domaines skiables, art de vivre des stations françaises) contribue à l'attrait de nouveaux investisseurs sur ce marché.

La SCPI Pierre Altitude est entrée en exclusivité afin de réaliser sa première acquisition prévue au début du troisième trimestre 2019. Cet actif se situe dans la station des Arcs 2000, domaine skiable Paradiski. L'actif est une résidence hôtelière 4\* de 185 chambres, exploité par un acteur de premier plan de la montagne et bénéficie de l'un des meilleurs emplacements de la station, aux pieds des pistes et des commerces. L'intégration de ce premier actif au sein du patrimoine de la SCPI Pierre Altitude permettra à la SCPI de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2019. Le rythme de collecte de la SCPI au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions dans les prochains mois.

**Atream gère plus de 3 Milliards d'euros d'actifs à destination des investisseurs professionnels et des particuliers. Notre conviction autour du tourisme, repose sur l'expansion et le développement de cette industrie à l'échelle mondiale.**

2019 est une année riche pour Atream. Nos objectifs de croissance ont été atteints dès la fin de ce premier semestre, avec plus de 3 milliards d'actifs gérés et conseillés. En parallèle, nos effectifs se renforcent pour soutenir ce développement. Six nouveaux collaborateurs, spécialistes des secteurs du tourisme, de la finance et de l'immobilier, ont déjà intégré nos équipes afin d'accompagner notre croissance et poursuivre l'appréhension fine des facteurs de risques sur chacune des acquisitions, pour offrir à nos investisseurs des projets en ligne avec nos stratégies d'investissement.

Avec pour objectif de créer de la valeur sur le long terme, nous poursuivons le renforcement de nos partenariats avec des exploitants hôteliers, acteurs de référence dans le secteur du tourisme.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président d'Atream



## 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 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 REALISATION :** 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 :** 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 :** 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 statutaire	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 250 000 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