



SCPI PIERRE ALTITUDE

N°2019/3



Atream

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

L'industrie touristique à la montagne est un réel enjeu pour l'économie globale française.

Les stations de montagne affichent un manque d'hébergement de qualité, qui limite la fréquentation et les retombées économiques pour l'ensemble des acteurs de ces stations.

La stratégie de la SCPI Pierre Altitude permet de répondre à cette problématique, en saisissant des opportunités d'investissement de structures hôtelières, dans les stations de ski à forte fréquentation touristique, ce qu'elle illustre parfaitement avec sa première acquisition à Arc 2000.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président de Atream

### Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 ont été de 7 951 250 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 9 055 500 €, au 30 septembre 2019.

Le 12 août 2019, la SCPI Pierre Altitude réalise sa première acquisition, en achetant les murs de l'hôtel Club MMV Les Mélèzes, située à Arc 2000 sur le domaine Paradiski (un des plus grands domaines skiabiles d'Europe), pour un prix acte en main de 12 750 000 €.

L'hôtel est exploité par Mer Montagne Vacances, un gestionnaire hôtelier de référence, bénéficiant de 30 ans d'expertise à la montagne, et exploitant une vingtaine d'hôtels dans les Alpes.

Le taux d'occupation financier à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, est de 100 %. Aucun revenu n'est distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, cependant, l'acquisition du premier actif de la SCPI permettra une première distribution de revenus en janvier 2020 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, pour un montant prévisionnel de 3,00 € par part en pleine jouissance.

Sur les bases de cet objectif, le DVM annuel 2019 atteindrait 4,80 %.

Pour rappel, le conseil de surveillance de la SCPI s'est réuni le 28 mai 2019 dans le but d'examiner les comptes sociaux annuels de la société.

Également, l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI s'est tenue le 28 juin 2019, afin d'approuver les comptes et le rapport de gestion annuels de l'exercice clos ainsi que les valeurs de parts au 31 décembre 2018.

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

## / LES CHIFFRES CLÉS

	31/12/2018	30/09/2019
Prix de souscription <sup>(5)</sup>	250,00 €	250,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	225,00 €	225,00 €
Valeur de réalisation <sup>(4)</sup>	221,60 € <sup>(6)</sup>	221,60 € <sup>(6)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	250,00 € <sup>(6)</sup>	250,00 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	15	23
Nombre de parts	4 093	36 222
Capital social	767 438 €	6 791 625 €
Capitalisation	1 023 250 €	9 055 500 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	0,00%	40,00%

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2019)	0,00 €
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2019)	0,00 €

(4) Voir glossaire page 4.

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

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

(7) 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%.

DONNÉES SUR LE PATRIMOINE	
DVM**	NA
Nombre d'actifs	1
Loyers encaissés	90 847 €
TOF***	100%

\*\* DVM : Taux de distribution sur la valeur de marché

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

### Activité sociale :



Le 28 mai 2019, le conseil de surveillance s'est réuni dans le but d'examiner les comptes sociaux annuels de la société.



L'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI s'est tenue le 28 juin 2019. Elle a approuvé les comptes et le rapport de gestion annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les valeurs de parts au 31 décembre 2018.





## / 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

### Évènement survenu au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

■ **Acquisition** : le 12 août 2019, la SCPI Pierre Altitude a acquis les murs de l'hôtel Club MMV Les Mélèzes, exploité par MMV (Mer Montagne Vacances).



**12/08/2019**  
Date d'acquisition



**15 ans**  
Durée de bail ferme avec option de renouvellement



**5,22%**  
Rendement AEM initial



### Hôtel Club MMV Les Mélèzes



#### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

- Hôtel 4 étoiles construit en 1987
- 142 chambres
- 43 chambres réservées au personnel
- 2 restaurants, 1 bar
- 1 kids club
- 1 spa
- Locataire : MMV



#### GROUPE MMV

- Gestionnaire hôtelier bénéficiant de 30 ans d'expertise à la montagne
- En 2018, MMV exploitait 19 établissements 3\* et 4\* dans 17 stations des Alpes



#### LOCALISATION

- **Arc 2000** : station de montagne de renommée internationale, située à 200 km de Lyon et de Genève
- **Domaine Paradiski** : L'un des plus grands domaines skiable d'Europe (425 Km de pistes) dont 70 % du domaine est à plus de 2 000 mètres d'altitude



#### APPRÉCIATIONS VOYAGEURS

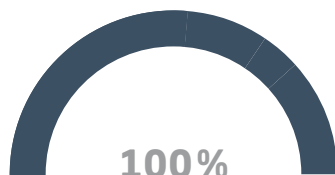
- Note moyenne Booking : 7,6/10
- 74 % de commentaires «bien» ou «fabuleux»

■ **Cessions** : néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



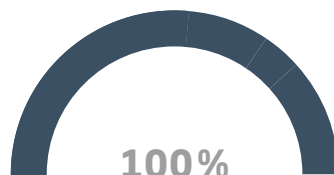
Taux d'occupation financier



■ Taux d'occupation financier  
□ Taux de vacance



Taux d'occupation physique



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**14,11 ans**



Loyers encaissés HT sur la période

**90 847 €**

- Au 30 septembre 2019, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée résiduelle du bail de 14 ans et 9 mois.
- Le taux d'occupation financier est de 100%,

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	4 093	80	244	31 805		<b>36 222</b>
Parts compensant les retraits	0	0	0	0		<b>0</b>
Collecte nette	1 023 250 €	20 000 €	61 000 €	7 951 250 €		<b>9 055 500 €</b>

- Au 30 Juin 2019 : aucune part n'est en attente de retrait.
- Le total de 7,95 M€ de souscription collecté au 3<sup>ème</sup> trimestre par la SCPI Pierre Altitude lui a permis de réaliser sa première acquisition.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> T2019	2 <sup>ème</sup> T2019	3 <sup>ème</sup> T2019	4 <sup>ème</sup> T2019 (Prévisionnel)	Total 2019
Distribution trimestrielle*	0,00 € / part	0,00 € / part	<b>0,00 € / part</b>	3,00 € / part	<b>3,00 € / part</b>
DVM de la période (annualisé)	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>	4,80%	<b>4,80%</b>

- L'acquisition du premier actif de la SCPI Pierre Altitude permettra la première distribution de revenus en janvier 2020 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 pour un montant prévisionnel de 3,00 € par part équivalent à un DVM annualisé de 4,80%.

**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 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**

**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