



**SCPI PIERRE ALTITUDE**

INVESTISSEMENT  
**IMMOBILIER TOURISTIQUE**  
À LA MONTAGNE

 **Atream**





## INVESTISSEMENT IMMOBILIER TOURISTIQUE À LA MONTAGNE



“ Avec la SCPI Pierre Altitude, Aream propose une nouvelle solution de placement immobilier spécialisée et adaptée au secteur touristique à la Montagne. En s’entourant de partenaires de référence de l’économie locale, Aream développe un support unique d’investissement immobilier ayant notamment vocation à lutter sur le long terme contre le phénomène de « lits froids ». Cet engagement, s’inscrivant potentiellement dans le cadre de la loi Montagne, a pour objectif de valoriser le patrimoine de la SCPI Pierre Altitude sur le long terme. ”

**Pascal Savary,**  
**Grégory Soppelsa**  
Président et Directeur Général  
d’AREAM.

## LA SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des fonds immobiliers collectifs non cotés investis exclusivement dans des biens immobiliers physiques, directement ou indirectement.

Elles s’adressent à tout type d’investisseur souhaitant investir sur les marchés immobiliers dans l’optique d’une détention long terme. Elles permettent en contrepartie d’un risque de perte en capital, d’une liquidité réduite et de frais de :

- percevoir un complément potentiel de revenus ;
- accéder de manière indirecte à des marchés immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs professionnels ;
- bénéficier d’une délégation de gestion totale à un spécialiste de l’immobilier et de l’hôtellerie ;
- investir sur un placement bénéficiant d’une approche de mutualisation des risques immobiliers.

## AVERTISSEMENT

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

### TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

#### ■ Risque de perte en capital :

La SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n’est pas garanti.

#### ■ Risque de liquidité :

Le retrait ou la cession de parts sont soumis à l’existence d’une contrepartie à l’achat. Le délai d’exécution de la revente des parts peut donc varier en fonction des demandes d’achat sur le marché. La Société de Gestion ne garantit pas la liquidité des parts.

#### ■ Risque de marché :

La rentabilité d’un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n’est pas garanti et dépendra principalement de l’évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

#### ■ Risque de concentration :

La SCPI est une SCPI « spécialisée » sur le secteur du tourisme de montagne et présente ainsi un risque de concentration sur le marché immobilier touristique de montagne.

#### ■ Risque lié à l’effet de levier :

L’attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Pierre Altitude peut statutairement recourir à l’endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d’acquisition des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l’assemblée générale constitutive du 12/09/2018 étant précisé qu’un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu’à 100 % de sa valeur d’acquisition.

#### ■ 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.

OBJECTIF : CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF DE LOISIRS EXPLOITÉ PAR DES PROFESSIONNELS DU TOURISME À LA MONTAGNE

LE SECTEUR DU TOURISME\*

- CHIFFRES CLÉS DU TOURISME DE MONTAGNE**
  - **30,7 millions** de nuitées marchandes en 2017
  - **1,4 milliard d'euros** de chiffre d'affaires pour les exploitants des domaines skiables
  - **289 stations** en France

LA MONTAGNE EN FRANCE

**2<sup>ème</sup> domaine** skiable européen en termes de fréquentation, derrière l'Autriche

**7,7%** du parc hôtelier français

LA LOI MONTAGNE

QU'EST CE QUE LA LOI MONTAGNE ?

La loi Montagne vise notamment à établir un équilibre entre la protection et le développement des territoires de Montagne. Elle a été actualisée en 2016 et prévoit la diversification des activités touristiques en zone de Montagne.

L'objectif principal de ces dispositions est de permettre aux collectivités le contrôle des opérations d'aménagement touristique depuis la phase d'étude/conception et pendant toute la durée de l'exploitation de cet équipement.

Ce conventionnement permet de garantir une relative pérennité des lits créés dans les circuits marchands pendant une certaine durée.

LA SCPI PIERRE ALTITUDE

1<sup>ère</sup> SCPI thématique dédiée à l'immobilier touristique en Montagne ciblant prioritairement des actifs encadrés par des conventions Loi Montagne sans toutefois exclure tout autre investissement non encadré par de telles conventions.

Un engagement long terme s'inscrivant dans la dynamique du développement des stations.

LE PHÉNOMÈNE DES LITS FROIDS\*

UN LIT EST DIT « FROID » LORSQUE CELUI-CI EST OCCUPÉ MOINS DE 4 SEMAINES PAR AN

30 à 40%



Des lits touristiques en montagne sont des « lits froids »

1,5 à 3%



Des lits touristiques en montagne deviennent des « lits froids » chaque année



Des résidences secondaires et des locations meublées en montagne ont été construites avant 1990

Sources : Atout France, INSEE



**120 000** Emplois en montagne dépendants du tourisme

IMMOBILIER TOURISTIQUE EN MONTAGNE

Modernisation et croissance de l'offre d'hébergement de qualité.

Mutation des stations pour accueillir les touristes européens été comme hiver.

Source : Rapport 2017, Domaines skiables de France.

STRATÉGIE DE LA SCPI PIERRE ALTITUDE

- 1 Participation au financement de la création de nouveaux actifs répondant au besoin d'investissement des stations.
- 2 Dynamisation du tissu économique local et de l'emploi, en stations et en vallées.
- 3 Stratégie de détention long terme d'actifs immobiliers touristiques «gérés» par des exploitants hôteliers spécialisés.

1 Amélioration de la qualité de l'offre d'hébergement

Réchauffement des lits

2 Objectif : croissance de la fréquentation et des recettes des acteurs économiques locaux

Dynamisme des stations

3 Objectif : valorisation du patrimoine

LE RÉCHAUFFEMENT DES LITS

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS : ■ Risque de perte en capital ■ Risque de marché ■ Risque de liquidité ■ Risque lié à l'effet de levier

# STRATÉGIE & CARACTÉRISTIQUES

Créée par Aream, Pierre Altitude est une **SCPI spécialisée à capital variable**.

Son objectif vise la constitution et la gestion sur le long terme d'un **patrimoine immobilier locatif dans le secteur du tourisme de Montagne**.

Pierre Altitude a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à **usage d'hôtels, de résidences de tourisme et de résidences hôtelières** gérées dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

**Une exposition immobilière géographique principalement située en France - massif des Alpes**

- Des actifs existants et exploités, neufs, récents ou repositionnés dans les grandes stations de ski alpin, à forte fréquentation touristique de loisirs ;
- Des enseignes de référence et des exploitants-locataires, sélectionnés par nos experts hôteliers ;
- Des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- Des partenariats durables avec les exploitants-locataires de la SCPI.

## ZONES D'INVESTISSEMENT

La **SCPI Pierre Altitude** concentre ses investissements sur les territoires de la Montagne qui offrent un large registre d'activités et de services touristiques adapté à la bi-saisonnalité (fréquentation été comme hiver par les touristes européens) et l'accélération du développement de l'offre hors-ski des stations.

## Principales caractéristiques au 01/10/2018

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Société de gestion	Aream
Ouverture à la souscription	15 octobre 2018
Durée de placement recommandée	10 ans
Prix de souscription d'une part	250 €
Minimum de souscription	4 parts, soit 1000 euros pour tout nouvel associé
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de souscription
Commission de souscription	10 % HT
Commission de gestion	10 % HT (12 % TTC)* du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition et de cession	<p><sup>(1)</sup> Détention directe par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC*) 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</p> <p><sup>(2)</sup> Détention indirecte par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC*) 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 acquises ou cédées par la Société</p> <p>La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions</p>
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	3 % HT max. (soit 3,60 % TTC*) du montant TTC des travaux réalisés
Fréquence potentielle de distribution	Trimestrielle
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	MAZARS
Expert immobilier indépendant	CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION SA

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

## LES CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Les caractéristiques détaillées et les risques associés concernant la SCPI Pierre Altitude figurent dans les documents réglementaires qui vous ont été remis : note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel, dernier rapport annuel et document d'information clé. Il vous est conseillé de lire ces documents avant toute décision d'investissement.

**Durée de placement recommandée : 10 ans.**

**TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :**

- Risque de perte en capital ■ Risque de marché ■ Risque de liquidité ■ Risque lié à l'effet de levier

# SOURCE DE DIVERSIFICATION PATRIMONIALE POUR LES INVESTISSEURS

**Atream s'est entourée d'experts du tourisme alpin et d'acteurs de l'économie de la Montagne afin de permettre aux associés de la SCPI Pierre Altitude de :**

- diversifier leur patrimoine immobilier autour des principaux sites touristiques en Montagne ;
- bénéficier du savoir-faire des enseignes spécialisées ;
- se positionner sur des stations à forte fréquentation poursuivant leur développement.

1

## SOURCE DE DIVERSIFICATION PATRIMONIALE POUR LES ASSOCIÉS

Une thématique unique dans l'univers des SCPI. Une typologie d'actifs différenciante : hôtels, résidences hôtelières et de tourisme gérées.

2

## INVESTISSEMENTS EN MONTAGNE

Une exposition au marché immobilier touristique en Montagne, marché actif et dynamique.

Un réseau de partenaires composé d'acteurs locaux incontournables (Domaines skiables, remontées mécaniques, enseignes hôtelières spécialisées).

3

## PÉRENNITÉ DES LOYERS

Des locataires exploitants avec des baux commerciaux possiblement encadrés par une convention dite Loi Montagne.

Une diversité d'enseignes et de locataires - exploitants appartenant à des groupes hôteliers et touristiques spécialisés et reconnus.

4

## ATREAM, SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE

Un management issu de l'hôtellerie et du tourisme. 10 ans d'expérience et 1,5 Milliard d'actifs sous gestion dont 814 M€ en actifs hôteliers au 1<sup>er</sup> janvier 2018, répartis sur 120 hôtels, résidences hôtelières de tourisme.

## DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PIERRE ALTITUDE

### ▪ Souscrire à la SCPI Pierre Altitude

Pierre Altitude est disponible à partir de 1 000 euros, soit 4 parts à 250 euros.

### ▪ La revente des parts de SCPI

La revente des parts de SCPI est conditionnée à l'existence d'une contrepartie à l'achat. La revente de parts de SCPI n'est pas garantie par la société. La liquidité du placement est donc potentiellement réduite. Le montant perçu soit par la revente de parts de SCPI ou par la liquidation de la société n'est pas garanti. La SCPI présente un risque de perte en capital.

### ▪ La fiscalité des revenus distribués et des plus-values

Les parts de SCPI peuvent être souscrites au comptant ou financées par emprunt bancaire. La souscription à crédit permet, au plan fiscal de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers de source française. La SCPI est une société fiscalement transparente. Les revenus comme les plus-values constatées, lors d'une cession ou retrait de parts sont imposables directement au niveau de chaque associé selon son régime fiscal. Les revenus et plus-values immobilières sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Pour plus d'informations sur la fiscalité applicable à votre investissement, se reporter à la note d'information. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Les dispositions fiscales sont susceptibles d'évoluer.

**TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :**

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

# ATREAM, GÉRANT DE LA SCPI PIERRE ALTITUDE

- Depuis plus de 10 ans, Aream investit, gère et conseille des actifs immobiliers hôteliers et touristiques pour le compte de grands investisseurs.
- Une partie de son management est issue de l'hôtellerie, lui conférant ainsi une connaissance approfondie du secteur, des acteurs-exploitants, des produits (enseignes, catégories) ainsi qu'une réelle capacité d'analyse des comptes d'exploitation des établissements.
- Ses relations historiques avec de grands opérateurs hôteliers, associées à son savoir-faire, lui offrent la capacité de développer des partenariats durables avec des enseignes établies et structurées à l'échelle européenne.

1,5 Milliard € d'actifs immobiliers conseillés et sous gestion au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dont :



120 HÔTELS ET RÉSIDENCES HÔTELIÈRES

814 MILLIONS € en actifs hôteliers et touristiques



## PHILOSOPHIE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

- Travailler dans une logique de partenariat et d'alignement d'intérêts entre investisseurs, exploitants-hôteliers et acteurs locaux ;
- Suivre régulièrement les résultats d'exploitation des actifs hôteliers détenus en portefeuille ;
- Visiter les établissements et être force de proposition pour accompagner dans la durée la valorisation des biens ;
- Développer des relations privilégiées avec les acteurs de référence des stations alpines afin d'identifier en amont de nouvelles opportunités d'investissements immobiliers.



## DIVERSIFICATION D'ENSEIGNES

Novotel Suite, Ibis, F1, Mama Shelter, Center Parcs, Hampton by Hilton...

PLUS DE 11 000 CHAMBRES



### Atream, société de gestion de la SCPI Pierre Altitude

SAS au capital de 250 000 euros, ATREAM est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 503 740 433.

Créée en 2008 et détenue par ses associés fondateurs, ATREAM est une société de gestion indépendante spécialisée dans la création, la gestion de fonds immobiliers et le conseil en investissement immobilier sur l'ensemble des segments immobiliers. La société de gestion de portefeuille ATREAM a reçu l'agrément de l'AMF n° GP-13000011 du 15 avril 2013.

ATREAM - 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - Tél. + 33 (0)1 43 59 75 76  
La SCPI Pierre Altitude a reçu le visa n°18-27 en date du 20 septembre 2018.

**Autorité des Marchés Financiers** - 17 place de la Bourse - 75002 Paris. [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)  
Une notice a été publiée au BALO n°120 en date du 5 octobre 2018.