



SCPI Pierre Altitude

N°2020/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2021



Madame, Monsieur,

L'année 2021 s'ouvre sur le même climat d'incertitude lié à la crise sanitaire que la fin de l'année 2020. A ce jour, les conditions sanitaires en France ne sont pas réunies pour permettre une réouverture des stations de ski en février, même si tous les acteurs du tourisme de montagne sont prêts pour une reprise dès que possible.

Les difficultés du secteur de la montagne nous ont conduit à réfléchir à la pérennité de la SCPI Pierre Altitude et à proposer un scénario de fusion avec notre SCPI Aream Hôtels afin de permettre à nos investisseurs de bénéficier de la résilience d'une thèse d'investissement élargie, tout en poursuivant nos ambitions sur les actifs touristiques de montagne.

Nous réitérons notre confiance en l'attractivité de l'investissement dans l'hébergement touristique de montagne. En effet le vaccin en cours de déploiement permet de penser que le retour à la normale est proche et que les habitudes des vacanciers ne manqueront de reprendre dès la levée des restrictions ce qui permettra un retour rapide de l'activité.

Nos équipes restent à l'écoute des équipes du MMV Les Mélèzes afin de les accompagner au mieux durant cette période.

Aream

Pascal Savary

Résumé de l'activité trimestrielle

La SCPI Pierre Altitude n'a collecté aucun capitaux au cours du 4^{ème} trimestre 2020, la capitalisation se maintient à un niveau de 9 297 000 € au 31 décembre 2020.

Pendant cette période d'incertitude, les équipes d'Atream échangent régulièrement avec le locataire afin de mesurer l'impact de la non réouverture des remontées mécaniques et des bars et restaurants sur l'hôtel club des Mélèzes, qui reste à ce jour fermé. Les échanges portent également plus généralement sur la situation du Groupe MMV.

Le 26 novembre 2020, le Premier Ministre a en effet confirmé la fermeture des remontées mécaniques pour la fin de l'année et une ouverture possible à compter du 7 janvier 2021. La date de 7 janvier est finalement repoussée dans l'attente de l'évaluation de la situation sanitaire suite aux déplacements et regroupements liés aux fêtes de fin d'année.

Les dernières annonces gouvernementales indiquent que les remontées mécaniques ne rouvriront pas pendant les vacances de février. Par ailleurs, la réouverture des restaurants ne pourrait se faire qu'à partir du mois de mars, ce qui décale d'autant l'ouverture des hôtels du Groupe MMV. Ainsi, les clients qui avaient réservé leurs séjours avant cette date, se voient proposer un report de leurs séjours, et dans la négative, un remboursement de leurs réservations.

Le Groupe MMV, aux côtés des groupes Belambra, PVCP et Club Med mènent auprès du gouvernement, via le SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme), des actions visant à augmenter les plafonds de prise en charge par l'Etat des charges fixes des acteurs du tourisme.

Cette période inédite continue de ralentir les discussions engagées autour de nouvelles opportunités d'acquisition en montagne.

Durant l'année 2020, la SCPI Pierre Altitude a honoré toutes ses obligations vis-à-vis de son partenaire bancaire.

Le ratio d'endettement de la SCPI, rapporté à la valeur vénale de l'actif MMV Les Mélèzes (12,3 M €), s'élève à 39,54%.

La SCPI Pierre Altitude versera un acompte sur dividendes de 2,25 € par part en pleine jouissance au titre du quatrième trimestre 2020, soit un taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) annualisé de 3,60%, portant ainsi le DVM 2020 à 2,81%.

Dans un contexte d'incertitude sur le recouvrement des loyers du 1^{er} semestre 2021 lié à la fermeture des stations de ski durant la période hivernale, cette distribution permettra de constituer des réserves de distribution à hauteur de 73k€.

	31/12/2019	31/12/2020
Prix de souscription ⁽⁴⁾	250,00 €	250,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽⁵⁾	225,00 €	225,00 €
Valeur de réalisation ⁽⁵⁾	210,80 € ⁽⁵⁾	210,80 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽⁵⁾	264,71 € ⁽⁵⁾	264,71 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	24	28
Nombre de parts	36 226	37 188
Capital social	6 792 375 €	6 972 750 €
Capitalisation	9 056 500 €	9 297 000 €
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	40,00 %	40,00 %

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2021)
211,09 €
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2021)
211,09 €



Activité sociale 4^{ème} trimestre 2020 :

24/11/2020 : le Conseil de Surveillance s'est réuni afin de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2020 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2021.

Il a été porté à la connaissance du conseil de surveillance l'existence d'un projet de fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude et de la SCPI Atream Hôtels, SCPI spécialisée dans l'investissement de murs d'hôtels et de résidences de tourisme en France et en Europe, à horizon juin 2021.

Activité sociale future :

Conseil de Surveillance : 25 mars 2021

Assemblée Générale annuelle : 15 juin 2021

Perspectives d'activité 2021 :

Dans un contexte de rebond de l'épidémie et d'incertitude sur le maintien des mesures de fermetures administratives en France et leur impact sur l'activité des exploitants à la montagne, le niveau de distribution du premier trimestre ne pourra être déterminé qu'à la fin du mois de mars 2021.

Taux d'occupation financier de la période



Taux d'occupation physique de la période



Taux de recouvrement de la période



CHIFFRES CLÉS



Distribution
4^{ème} trimestre 2020
2,25 €/part



Durée résiduelle
moyenne des baux⁽²⁾
13,7 ans



DVM⁽¹⁾ 2020 :
2,81 %



DVM⁽¹⁾ annualisé 2019 :
4,80 %



55
employés⁽⁷⁾



142
chambres



1 résidence
de tourisme

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 acqureur moyen de l'année n.

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

(3) Voir glossaire page 4.

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

(5) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2019 approuvées par l'Assemblée générale du 25 juin 2020.

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

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

Le patrimoine

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

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

EVOLUTION DE LA VALEUR D'EXPERTISE EN 2020

La valeur d'expertise du 31 décembre 2020 tient compte du contexte et des conditions de marché actuelles et des aménagements du loyer consentis au locataire sous forme de franchise.

L'expert immobilier a évalué le patrimoine de la SCPI à 12 050 000€ Hors Droits, soit une baisse de -2% par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2019. Sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020, la Société de Gestion n'anticipe pas de révision du prix de la part.



ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4^{ème} TRIMESTRE 2020 :

PROSPECTION

Le niveau de collecte actuel de la SCPI Pierre Altitude n'a pas permis d'envisager une nouvelle acquisition en 2020.

CRISE DU COVID-19

La fermeture des remontées mécaniques des stations de ski françaises pendant la période des fêtes de fin d'année, désormais prolongée après le 7 janvier 2021 accroît l'incertitude liée au contexte actuel sur la saison hivernale 2021. Selon l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne, le taux d'occupation moyen dans les stations françaises pour la période de Noël et du Nouvel An est ainsi tombé à 25 %, soit un recul de -56 points par rapport à la même période en 2019-2020. Ce recul de fréquentation a entraîné une chute des recettes de l'ordre de 70% sur la période.

Dans ce contexte, le Groupe MMV n'envisage la réouverture de ses hôtels qu'à partir de la levée de la fermeture administrative des restaurants. Selon les dernières annonces gouvernementales, les remontées mécaniques ne rouvriront pas pendant les vacances de février. Par ailleurs, la réouverture des restaurants ne pourrait se faire qu'à partir du mois de mars, ce qui décale d'autant l'ouverture du MMV des Mélèzes.

Le Groupe MMV encourage ses clients à reporter leurs séjours en mars, mais les conditions tarifaires sont moins avantageuses pour le Groupe que lors des vacances de février, qui représentent le pic de la saison hivernale. L'exploitant continue par ailleurs d'offrir à sa clientèle des conditions d'annulation souples et de rassurer sur les conditions d'accueil sanitaire.

CESSIONS

Néant.

La situation locative sur la période analysée

Taux d'occupation financier

T4 2020



Taux de recouvrement

T4 2020



Loyers HT encaissés sur la période

169 311 €



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

13,7 ans

- Au 31 décembre 2020, la totalité des surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle du bail de 13 ans et 7 mois.
- Une franchise de 2 mois de loyer au T2 2020 a été accordée au locataire et régularisée via l'avenant au bail en date du 12/11/2020. Cette franchise porte le taux d'occupation financier 2020 à 83%.
- L'ensemble des loyers quittancés au titre de l'année 2020, après prise en compte de la franchise accordée, ont été recouverts à 100%.

L'évolution du capital

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	36 226	882	80	0	0	37 188
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	9 056 500 €	220 500 €	20 000 €	0 €	0 €	9 297 000 €

- Aucune part n'a été souscrite au cours du quatrième trimestre 2020. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 9 297 000 € au 31 décembre 2020.
- Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait sur la période.

La distribution de revenus

	1 ^{er} T2020	2 ^{ème} T2020	3 ^{ème} T2020	4 ^{ème} T2020	TOTAL 2020
Distribution trimestrielle*	1,26 €/part	1,26 €/part	2,25 €/Part	2,25 €/Part	7,02 €/part
DVM de la période (annualisé)	2,02 %	2,02 %	3,60 %	3,60 %	2,81 %

*En euros par part en pleine jouissance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les conditions de souscription, retrait et cession 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^e 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.

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 (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 MOYENS (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.

Caractéristiques 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

Fiscalité

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 30e 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.



Crédits photos : Patrick Sordollet/GettyImages, Aream.



Aream

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
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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