



SCPI Pierre Altitude

N°2020/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020



Madame, Monsieur,

L'industrie touristique de montagne a fait preuve d'une grande résilience en affichant des chiffres records pour la période estivale 2020 avec un taux de fréquentation en augmentation de 3,7 points* par rapport à 2019.

Le gouvernement a été contraint d'à nouveau mettre en place un confinement à l'aube d'une saison hivernale qui s'annonce incertaine. La réponse à la crise est avant tout sanitaire et si tout porte à croire qu'une solution verra le jour en 2021, nous sommes convaincus que l'industrie touristique de montagne retrouvera les chemins de la croissance dès 2022. À ce jour, nous gardons l'espoir d'une ouverture des stations des Alpes françaises pour la période hivernale.

Nos équipes sont à l'écoute constante de celles du MMV Les Mélèzes et finalisent un accord d'aménagement de loyer tenant compte de la perte d'exploitation constatée par MMV cette année et leur permettant d'envisager une poursuite sereine et performante de leur exploitation, tout en protégeant vos intérêts avec la plus grande attention.

*source : Veille Info Tourisme.

Pascal Savary

Atream

Résumé de l'activité trimestrielle

La SCPI Pierre Altitude n'a collecté aucun capitaux au cours du 3^{ème} trimestre 2020, la capitalisation est donc inchangée et se porte à 9 297 000 € au 30 septembre 2020.

Les discussions qui avaient été engagées au cours du T2 avec notre partenaire exploitant concernant l'aménagement du loyer pour faire face à la crise sanitaire sont en cours de finalisation. L'équipe de gestion d'ATREAM est parvenue avec le Groupe MMV à un accord dont l'objectif est de préserver les intérêts des investisseurs de la SCPI Pierre Altitude, tout en prenant en compte la perte d'exploitation subie par l'exploitant. Ainsi, l'avenant au bail qui sera signé au cours du T4 2020, prévoit les conditions suivantes : une franchise de deux mois correspondants aux mois de mai et juin 2020, soit deux tiers du T2 2020 et un mois en 2021 qui sera constaté sur le T1 2021. En complément de cette franchise, les parties se sont entendues sur une franchise complémentaire, dans le cas où le chiffre d'affaires hébergement constaté sur l'exercice clos au 30 septembre 2021 serait inférieur à 80% du chiffre d'affaires hébergement clos au 30 septembre 2019. Le chiffre d'affaires hébergement retenu sera celui des 2 hôtels exploités par MMV (Les Mélézes et l'Altitude) aux Arcs 2000 afin d'éviter tout report de clientèle entre les deux actifs. En contrepartie de cet accompagnement, le Preneur remettra le jour de la signature de l'avenant au bail, un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer, soit 169 310,89€ HT. Cette période inédite continue de ralentir les discussions engagées autour de nouvelles opportunités en montagne.

La SCPI Pierre Altitude versera un acompte sur dividendes de 2,25 € par part en pleine jouissance au titre du troisième trimestre 2020, soit un taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) annualisé de 3,60%, en progression par rapport aux deux trimestres précédents.

Les membres du Conseil de Surveillance se réuniront le 24 novembre 2020 dans le cadre de leur mission d'assistance de la Société de Gestion.

Cette réunion permettra de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2020 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2021.

Enfin, en raison de la situation sanitaire actuelle en lien avec la Covid-19, Atream a sollicité auprès de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes la suspension des échéances d'emprunt pour la période du deuxième et troisième trimestres 2020. Ces échéances ont été portées au montant principal de l'emprunt, il en ressort un ratio d'endettement légèrement supérieur à 40 % au 30 septembre 2020 (40,42%). Cette situation sera régularisée d'ici la fin de l'année 2020 par le remboursement des intérêts capitalisés.

À noter que le ratio d'endettement de la SCPI, rapporté à la valeur vénale de l'actif MMV Les Mélézes (12,3 M €), s'élève à 38,94%.

	31/12/2019	30/09/2020
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 € ⁽⁶⁾
Valeur de reconstitution ⁽⁵⁾	264,71 € ⁽⁵⁾	264,71 € ⁽⁶⁾
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 ⁽⁷⁾	40,00 %	40,42 %

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2020)

218,71 €

Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2020)

218,71 €



Activité sociale :

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI se réuniront le 24 novembre 2020 dans le cadre de leur mission d'assistance de la Société de Gestion.

Cette réunion permettra de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2020 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2021.

CHIFFRES CLEFS



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



Durée résiduelle
moyenne des baux⁽²⁾
13,9 ans



DVM⁽¹⁾ 3T 2020 :
3,60 %



DVM⁽¹⁾ annualisé 2019 :
4,80 %



142
chambres



55
employés⁽⁸⁾



1 résidence
de tourisme

Taux d'occupation
financier de la période



Taux d'occupation
physique de la période



Taux de recouvrement
de la période



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.

(3) Voir glossaire page 4.

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

(5) Valeur de réalisation et de restitution au 31/12/2019 approuvée par l'Assemblée Générale le 25 juin 2020

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

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

(8) 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

↳ Dans le cadre de l'accompagnement du loyer négocié, un tiers du T2 2020 sera donc recouvré, dès que l'avenant au bail aura été signé par les parties, soit 55 416,67€ HT.

À noter, le Preneur s'est régulièrement acquitté des loyers dus au titre du troisième et quatrième trimestre.



ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3^{ème} TRIMESTRE 2020 :

PROSPECTION

Le niveau de collecte actuel de la SCPI Pierre Altitude ne permet pas d'envisager une nouvelle acquisition en 2020.

CRISE DU COVID-19

Les mesures d'accompagnement présentées en première page tiennent compte de la perte d'exploitation subie par l'exploitant en 2020 (pendant la saison hivernale, l'hôtel étant fermé en été) et de l'incertitude liée au contexte actuel sur la saison hivernale 2020/2021.

Le Groupe MMV enregistre une baisse dans ses réservations de l'ordre de 30% par rapport à son portefeuille de réservation à la même période l'année dernière. Certains

pays comme la Grande Bretagne, Israël et le Brésil ont déjà adopté, auprès de leurs ressortissants, des mesures restrictives qui les empêcheront de voyager en France. Le Groupe MMV communique et met en place des procédures, afin de rassurer sa clientèle sur les mesures sanitaires et les facilités des conditions d'annulation. L'exploitant a par ailleurs une commercialisation active pour attirer un complément de clientèle domestique (trentenaires non skieurs, clientèle française allant par habitude skier à l'étranger, etc.) afin de pallier le manque de clientèle internationale.

CESSIONS

Néant.

La situation locative sur la période analysée

Taux d'occupation financier

Taux d'occupation physique



Loyers HT encaissés sur la période
169 310,89 €



■ Taux d'occupation financier
□ Taux de vacance



■ Taux d'occupation physique
□ Taux de vacance



Durée résiduelle moyenne ferme des baux
13,9 ans

- Au 30 septembre 2020, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée locative résiduelle du bail de 13 ans et 11 mois.
- Les conditions d'aménagement de loyer présentées en première page pourront aboutir à la signature d'un avenant au bail au cours du 4T 2020.

L'évolution du capital

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

- Aucune part n'a été souscrite au cours du troisième trimestre 2020. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 9 297 000 € au 30 septembre 2020.
- 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	-	4,77 €/part
DVM de la période (annualisé)	2,02 %	2,02%	3,60%	-	2,54%

* En euros par part en pleine jouissance.

- Le recouvrement de 100% du loyer quittancé au titre du 3^{ème} trimestre 2020 permet à la SCPI Pierre Altitude de distribuer un acompte sur dividendes équivalent à 2,25 € par part pour ladite période, soit un DVM annualisé de 3,60%.

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.

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 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.

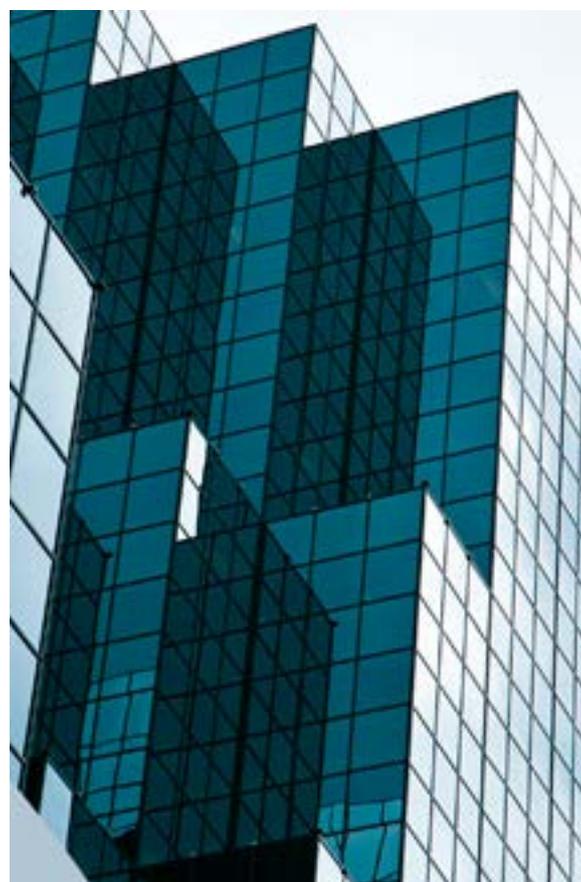
REVPAR : abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

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 30^e 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.



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