



SCPI PIERRE ALTITUDE

N°2020/2

Atream

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

/ LES CHIFFRES CLÉS



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 comptes 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.

| | 31/12/2019 | 30/06/2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| Prix de souscription ⁽⁴⁾ | 250,00€ | 250,00€ |
| Délai de jouissance | 3 mois | 3 mois |
| Valeur de retrait ⁽³⁾ | 225,00€ | 225,00€ |
| Valeur de réalisation ⁽⁵⁾ | 221,60€ ⁽⁵⁾ | 210,80€ ⁽⁶⁾ |
| Valeur de reconstitution ⁽³⁾ | 250,00€ ⁽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% | 40,21% |

| | |
|--|---------|
| Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2020) | 218,71€ |
| Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2020) | 218,71€ |

(3) Voir glossaire page 4.

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

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

(6) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2019 approuvées par l'Assemblée Générale le 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.

X 1
résidence de tourisme

Taux d'occupation financier



X 142
chambres

Taux d'occupation physique



X 55
employés⁽⁸⁾

Taux de recouvrement du T2 2020 : 0%

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

Activité sociale et fiscale :



Les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis le 20 mai 2020 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle.



L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 25 juin 2020 dernier et a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Madame, Monsieur,

Au deuxième trimestre 2020, l'industrie touristique de montagne a souffert de la fermeture prématurée des pistes de ski due à la crise sanitaire du covid-19. Au début de l'été 2020, nous observons une légère hausse des demandes de location et de taux de remplissage positif pour le tourisme de montagne comparées à la saison estivale 2019. Ceci nous porte à penser que l'industrie trouvera les voies pour traverser cette crise sereinement.

Nous étudions d'ailleurs de nouvelles opportunités d'investissement sur ce segment et nous espérons acquérir un nouvel actif d'ici la fin de l'année 2020.

Pascal SAVARY
Président de Atream

Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 2^{ème} trimestre 2020 ont été de 20 000€, ce qui porte le montant de la capitalisation à 9 297 000 € au 30 juin 2020.

La crise sanitaire a eu un impact très significatif sur l'ensemble du secteur touristique, en ce compris la SCPI Pierre Altitude. Dans ce contexte, les équipes d'Atream ont été mobilisées pour accompagner et négocier l'aménagement du loyer, sollicité par MMV, tout en préservant l'intérêt des associés de la SCPI. Les termes de l'accord devraient être figés au cours du troisième trimestre et communiqués à l'occasion du prochain bulletin trimestriel. Cette période inédite a également ralenti les discussions engagées autour de nouvelles opportunités.

La SCPI Pierre Altitude versera un acompte sur dividendes de 1,26€ par part en pleine jouissance au titre du second trimestre 2020, soit un taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) annualisé de 2,02% et égal à celui du premier trimestre.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis le 23 avril 2020 afin d'évoquer les impacts potentiels de la crise sanitaire sur l'activité de la SCPI en 2020 puis, le 20 mai 2020 en vue de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 25 juin dernier et a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En raison de la situation sanitaire actuelle en lien avec le 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 étant portées au montant principal de l'emprunt, il en ressort un ratio d'endettement légèrement supérieur à 40% au 30 juin 2020 (40,21%). Cette situation sera régularisée d'ici la fin de l'année 2020 soit par le biais d'un nouvel investissement soit 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 Mélèzes (1,2,3M €), s'élève à 38,94%.

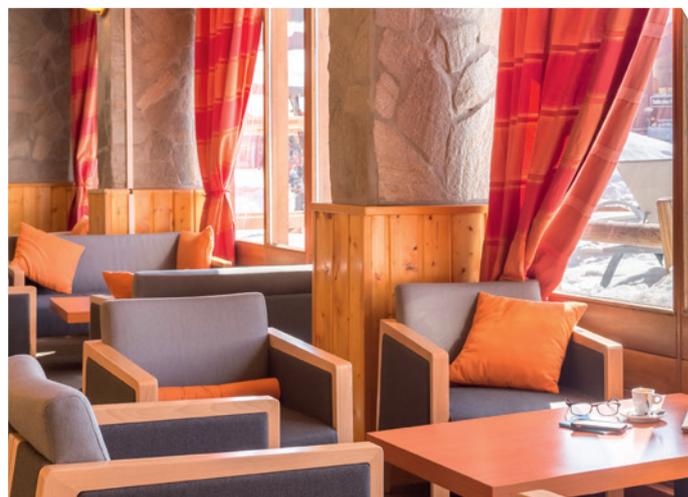


/ LE PATRIMOINE

| 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 l'attente de la finalisation des négociations avec le locataire sur l'aménagement de loyer exceptionnel au titre du 2^{ème} trimestre, la SCPI n'a pas encaissé de loyer sur la période.
- À noter, le Preneur s'est régulièrement acquitté des loyers dus au titre du troisième trimestre.



↳ Évènements survenus au cours du 2^{ème} trimestre 2020 :

■ **Prospection** : Dans le contexte inédit du confinement et de la crise sanitaire, l'opportunité d'acquérir une résidence hôtelière située à Avoriaz (Haute-Savoie) a dû être reportée. Par ailleurs, les travaux de repositionnement de la résidence qui devaient démarrer le 1^{er} avril 2020 n'ont pas pu débuter. Ces travaux sont reportés à l'année prochaine car il est maintenant impossible aux équipes constructions de réaliser les travaux avant la réouverture de la saison hivernale 2020/21. Les équipes d'Atream poursuivent leurs actions pour réaliser l'acquisition d'un deuxième actif.

■ Crise du Covid-19 :

- Dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19, les annonces et mesures sanitaires adoptées par les différents gouvernements européens ont fortement affecté la fréquentation des hôtels. Au sein de la SCPI Pierre Altitude, à compter de la mi-mars, en raison de la fermeture des domaines skiables, l'hôtel MMV Les Mélèzes a fermé ses portes. Cet actif n'étant ouvert que l'hiver, la réouverture des portes interviendra à la saison d'hiver 2020/21, soit le samedi 19 décembre 2020.
- Les échanges avec le Groupe MMV se sont poursuivis au cours du 2^{ème} trimestre. Le preneur a communiqué les résultats d'exploitation de la saison 2019/20 : le chiffre d'affaires hébergement s'établit à 2,3 M€ HT, en recul de 15% comparé à l'année précédente. Cette baisse s'explique par les 6 semaines de fermeture anticipée. Le chiffre d'affaires hébergement en portefeuille mais non réalisé du 14 mars jusqu'à la fermeture était de 738 K€. Au total, sans la crise sanitaire, le chiffre d'affaires aurait donc été supérieur de 11% vs N-1, en ligne avec le budget prévisionnel.
- Les mesures d'accompagnement discutées pour le recouvrement du loyer du 2^{ème} trimestre s'articulent autour de plusieurs pistes (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives...). Ces négociations avec le Preneur doivent aboutir à un accord au cours du 3^{ème} trimestre 2020.

■ **Cessions** : néant.

/ SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



Taux d'occupation financier



100%

■ Taux d'occupation financier
□ Taux de vacance



Taux d'occupation physique



100%

■ Taux d'occupation physique
□ Taux de vacance



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

14,1 ans



Loyers encaissés HT sur la période

0€

- Au 30 juin 2020, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée locative résiduelle du bail de 14 ans et 1 mois.
- En raison de la fermeture anticipée du domaine skiable des Arcs, le Preneur a sollicité auprès du Bailleur un aménagement du loyer dû au titre du 2^{ème} trimestre. Comme indiqué ci-contre, les négociations avec le Preneur devraient aboutir à un accord au cours du 3^{ème} trimestre.

/ ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

- 80 parts ont été souscrites au cours du deuxième trimestre 2020. La capitalisation de la SCPI est ainsi portée à 9 297 000 € contre 9 277 000 € au 31 mars 2020.
- Au 30 juin 2020, aucune part n'est en attente de retrait.

/ 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 | - | - | 2,52 €/part |
| DVM de la période (annualisé) | 2,02% | 2,02% | - | - | 2,02% |

- La SCPI Pierre Altitude a distribué au titre du 2^{ème} trimestre 2020 un acompte sur dividendes équivalent à 1,26 € part part, soit un DVM annualisé de 2,02%.

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^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 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 statuaire | 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^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.



Atream

ATREAM
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
SCPI@atream.com

Site Internet :
www.atream.com

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