

La SCPI Pierre Altitude

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Visa AMF

N°18-27 du 20 septembre 2018

Date de création (immatriculation RCS)

26 septembre 2018

Numéro d'immatriculation

842 642 209 R.C.S. Paris

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statuaire

37 500 000 €

La SCPI Pierre Altitude est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250.000 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président : Pascal Savary

Directeur Général : Grégory Soppelsa

Directeur de la Gestion d'Actifs :
Martin Jacquesson

Directeur Asset Management Hôtelier :
Ronan Keravel

Directeur de la Gestion des Fonds :
Benjamin Six

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Pascal Marchetti

Membres : SAVOIE STATIONS
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER,
représenté par Pascal Vie

SAS DEVELOPEMENT, représenté
par Jean-Christophe Ailloud

REMY LOISIRS, représenté
par Jean-Yves Remy

Pascal de Thiersant

CEPRAL PARTICIPATIONS,
représenté par Thierry de Vincenzi

Dominique Verdiel

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS

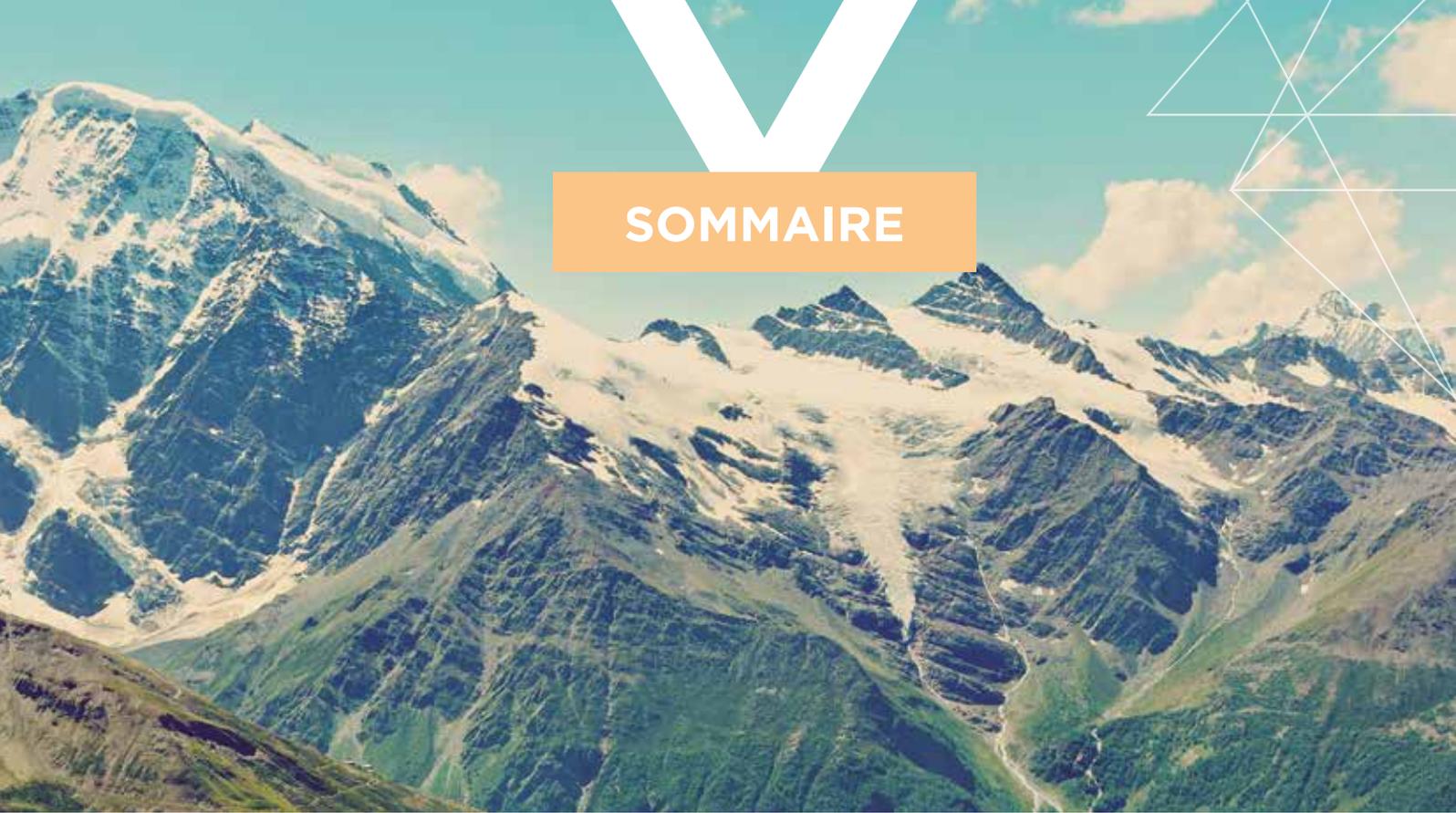
EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

CUSHMAN & WAKEFIELD
Valuation France SA

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE





SOMMAIRE

La SCPI Pierre Altitude	03
Chiffres clés au 31 décembre 2018.....	06
Le marché des SCPI.....	07
Le marché de l'immobilier montagne.....	08
Rapport de la Société de Gestion	12
Compléments d'informations	16
Rapport du Conseil de Surveillance	21
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	23
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	26
Comptes annuels au 31 décembre 2018	28
Projet des Résolutions	35

Chers Associés,

La note d'information de la SCPI Pierre Altitude a obtenu le Visa n°18-27 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 20 septembre 2018.

La stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Altitude repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne. De type thématique, elle vise à détenir un patrimoine immobilier locatif de loisirs (hôtels, résidences hôtelières et résidences de tourisme) exploité par des professionnels du tourisme à la Montagne.

Les critères propres à la qualité de l'emplacement foncier et de l'exploitant hôtelier seront déterminants dans la politique de sélection des investissements de la SCPI.

Compte tenu de sa récente création, la SCPI Pierre Altitude a enregistré une activité réduite en 2018. Au 31 décembre 2018, la SCPI Pierre Altitude n'a pas encore acquis d'actifs.

Les futurs capitaux que la SCPI Pierre Altitude recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser ses premières acquisitions. Plusieurs dossiers d'investissement sont d'ores et déjà identifiés et les premières acquisitions d'actifs immobiliers permettront à la SCPI de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2019.

En tant que Société de Gestion de la SCPI Pierre Altitude, ATREAM veille au respect de la stratégie d'investissement, à la pérennité du rendement locatif et à la conservation du patrimoine immobilier. Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers hôteliers, ATREAM met son expertise et ses équipes au service de la SCPI Pierre Altitude.

Chaque trimestre, nous vous informerons de l'actualité de la SCPI Pierre Altitude et de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY
Président d'Atream

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	250,00 €	15 associés 4 093 parts	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 4 093 parts		
Valeur de retrait	225,00 €				
Valeur de réalisation	221,60 €				
Valeur de reconstitution	250,00 €				
Capital social	767 438 €	Capitalisation	1 023 250 €	Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	0	Surface vacante	0m ²	Loyers encaissés de l'année 0 €
Surface totale	0 m ²	Taux d'occupation financier	N/A	
Nombre total de chambres	0	Taux d'occupation physique	N/A	

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2018 0 €

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	0€
<i>dont loyers</i>	0 €
Résultat	-12 791,10 €
Résultat par part ⁽¹⁾	-3,14 €

(1) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

LE MARCHÉ DES SCPI D'ENTREPRISE

Collecte nette ¹

2018 confirme l'intérêt des investisseurs pour les SCPI Immobilier d'entreprise. Comme l'année précédente, plus de la moitié de la collecte a été réalisée par les SCPI Bureaux (54,17%) devant les SCPI Diversifiées (21,83%), les SCPI Spécialisées (16,34%) et les SCPI Commerces (7,65%). Cependant, et suite à une année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise accuse un repli de 18,97% en 2018 pour s'établir à près de 5 milliards d'euros. Cette tendance à la baisse est d'autant plus marquée pour les SCPI spécialisées dont fait partie Pierre Altitude, qui observent un recul de 24,64% par rapport à l'exercice précédent.

Actif global ¹

Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 51,60 milliards d'euros, soit une augmentation de 11,6% par rapport à la fin 2017.

Performances ¹

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 12 février 2019.

En 2018, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,35% (contre 4,43% en 2017). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82%) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires. Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64% par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018

	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 136	2 696	- 14,0 %
SCPI Commerces	974	381	- 60,9 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	- 24,6 %
SCPI Diversifiées	953	1 087	+ 14,0 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	6 142	4 977	- 19,0 %

Capitalisation 2018

	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	32 350	35 402	+ 9,4 %
SCPI Commerces	7 417	7 808	+ 5,3 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	+ 34,8 %
SCPI Diversifiées	4 084	5 200	+ 27,3 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	46 215	51 597	+ 11,6 %

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018

	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2017	2018	2017	2018
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	+ 2,04 %	+ 0,80 %
SCPI Commerces	4,53 %	4,48 %	+ 1,05 %	+ 0,09 %
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,61 %	+ 2,25 %	+ 3,48 %
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,30 %	+ 1,95 %	+ 0,70 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	4,43 %	4,35 %	+ 1,88 %	+ 0,82 %

A noter que la VPM des SCPI Spécialisées augmente davantage que celle des autres classes de SCPI.

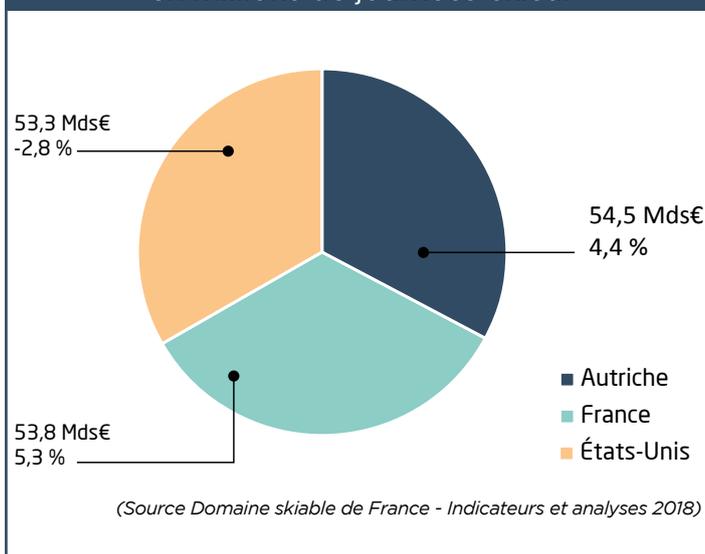
LE MARCHÉ IMMOBILIER DE LA MONTAGNE

Le marché du tourisme de montagne

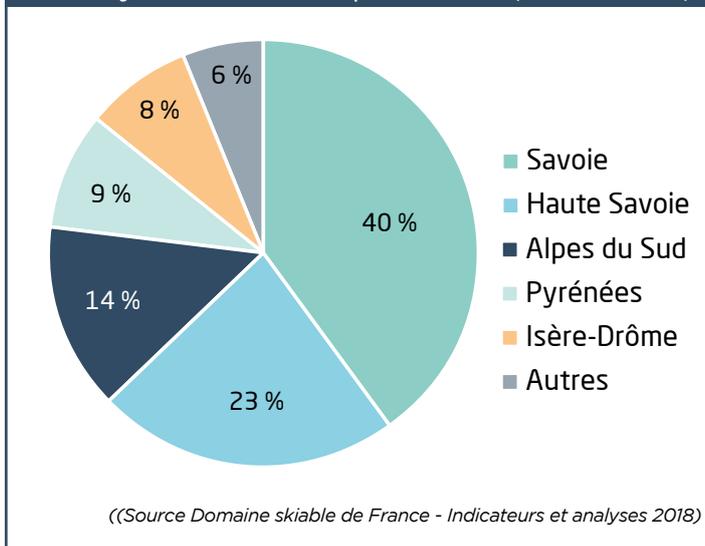
Avec 250 stations réparties sur 6 massifs, la France figure parmi les leaders mondiaux des destinations montagneuses. Les stations françaises accueillent 10 millions de skieurs en hiver dont 7 millions pratiquent des sports de glisse. Le ski reste la première motivation des vacances en station l'hiver et constitue le socle de l'équilibre économique des stations : le marché du ski en France représente un volume de 9 milliards d'euros et chaque euro dépensé en forfait permet de générer un complément de revenus 6 fois plus important pour les stations. Dans ce contexte, la neige représente donc un enjeu de taille pour le tourisme de montagne et des investissements substantiels ont été réalisés par beaucoup de stations de montagne pour sécuriser l'expérience ski et pour le bénéfice du skieur, notamment au travers d'investissements portant sur les systèmes de production de neige artificielle pour limiter les aléas d'enneigement. Ainsi, en 25 ans, la neige de culture a réduit par trois l'exposition des domaines skiables aux aléas climatiques. D'autres actions ont été menées tel que le développement de liaisons entre domaines skiables avec forfaits combinés ou encore le développement des transports en commun afin de renforcer l'attractivité du tourisme de montagne.

Les Alpes du Nord (Savoie / Haute-Savoie) regroupent la grande majorité des principales stations de montagne françaises, avec une part de marché de plus de 63.0% entre 2015 et 2018 (calculée en nombre de journées skieurs).

Fréquentation des domaines skiables des principaux pays pour l'hiver 2017/2018, en millions de journées-skieur



Part de marché en journées skieurs, en moyenne sur 4 ans par massif (2015 - 2018)





Si le ski demeure le premier facteur d'attractivité du tourisme de montagne, les stations s'emploient de plus en plus au travers d'actions de promotion et de développement de nouveaux équipements et offres d'activités toutes saisons ou purement estivales à promouvoir la destination montagne toute l'année afin de lisser l'impact de la saisonnalité sur leurs recettes. En 2017, le chiffre d'affaires des stations a progressé de +2.0% pour s'établir à 5.0% de leur chiffre d'affaires annuel. Par ailleurs, les journées 'non-skieurs' sont quant à elles passées de 9 à 15 % entre 2007 et 2017.

Ces différentes actions reflètent la volonté stratégique des acteurs de la montagne de développer les « lits chauds », dans un contexte où les lits « froids / tièdes » restent majoritaires alors qu'ils ne participent que de manière limitée à l'animation et au développement des recettes touristiques des stations.

Évolution du marché de l'investissement hôtelier de montagne en France

Face aux enjeux identifiés, le paysage de l'investissement hôtelier de montagne en France tend à se transformer et à se renouveler alors que de nouveaux investisseurs institutionnels et opérateurs pénètrent ce marché jusqu'alors oligopolistique et dominé par quelques grandes familles savoyardes et Family offices.

De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur ce marché dont certains capitaines d'industrie qui reconvertissent leur fortune dans l'hôtellerie, et particulièrement dans l'hôtellerie de montagne (Stéphane Courbit, Jean-Philippe Cartier, Xavier Niel, Denis Dumont ou encore Bernard Arnault) et possèdent aujourd'hui des établissements emblématiques dans les plus belles stations des Alpes.

Les acteurs historiques comme P&V et le Club Med, poursuivent leur stratégie de développement à la montagne tout comme les groupes hôteliers de premier rang à l'image de MMV, Belambra ou encore CGH. En ouvrant des résidences hôtelières de taille conséquente, ces acteurs contribuent à renforcer l'attractivité de la montagne pour la clientèle mais aussi pour les fonds d'investissement et les investisseurs institutionnels.

Parallèlement, les enseignes hôtelières internationales développent leur présence, aujourd'hui limitée, et plutôt dédiée au segment du Haut de gamme et du Luxe. Parmi les ouvertures récentes, on peut noter le Four Seasons à Megève (Haute-Savoie), les Hôtels Barrière à Courchevel (Savoie), et le Hyatt Centric à La Rosière (Savoie).

Le développement et le renouvellement de l'hôtellerie de montagne s'opèrent également via l'émergence de concepts « lifestyle », inspirés du milieu urbain et adaptés au contexte montagnard.

Dans ce contexte, ATREAM a lancé la SCPI Pierre Altitude qui investit dans des hôtels et résidences de tourisme situés dans des stations de ski Alpin à forte fréquentation et avec la volonté de lutter contre le phénomène des lits froids en station d'altitude.

1. Notions de lits « chauds », « froids » ou « tièdes » basées sur l'intensité d'occupation de ces lits : « Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes » (Sénat, Rapport d'information n° 384 (2013-2014)).



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2018

L'année 2018 a été marquée par la création de la société en septembre et l'obtention du Visa n°18-27 de la note d'information par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 20 septembre 2018.

Dans ce cadre, 4 073 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 1 018 250 €.

Suite à cette création, la recherche de capitaux a pu être initiée, ainsi que la phase de recherche d'investissements.

Perspectives et enjeux 2019

Les nouveaux capitaux que Pierre Altitude recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser ses premières acquisitions. Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Les actifs recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des immeubles à usage d'hôtels, de résidence de tourisme et de résidences hôtelières principalement situés en France, dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

Dans l'hypothèse de l'acquisition effective des actifs immobiliers actuellement à l'étude, la SCPI devrait être en mesure de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2019.

Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI Pierre Altitude, 4 073 parts ont été souscrites représentant un montant de 1 018 250 €.

Capital et marché des parts	31/12/2018
Souscriptions	1 023 250 €
Nombre de parts souscrites	4 093
Montant nominal	767 437,50 €
Prime d'émission	255 812,50 €
Nombre de retraits sur l'année	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 37 500 000 €, divisé en 150 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 250 €.

Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI Pierre Altitude n'a réalisé aucune acquisition.

La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI Pierre Altitude afin d'acquérir courant 2019 ses premiers actifs.

Les actifs recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, des immeubles à usage d'hôtels, de résidence de tourisme et de résidences hôtelières principalement situés en France, dans les stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

Arbitrages de l'exercice

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

Gestion du patrimoine

Loyers facturés et encaissés

Du fait de l'absence d'actifs détenus par la SCPI, aucun loyer n'a été facturé et encaissé.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Non applicable.

Taux d'occupation au 31 décembre 2018

Non applicable.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période, aucune acquisition d'actif n'ayant eu lieu en 2018.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine

Pour chaque actif qui sera acquis par la société, un plan quinquennal prévisionnel de travaux sera réalisé par la Société de Gestion.

Répartition du patrimoine

Néant.

Expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, expert externe en évaluation a été nommée lors de l'Assemblée Générale constitutive du 12 septembre 2018, avec la mission d'expertiser les immeubles composant le patrimoine de la SCPI Pierre Altitude.

Du fait de l'absence d'acquisition durant l'exercice, aucune expertise n'a encore été réalisée par l'expert en évaluation.

Endettement

La SCPI Pierre Altitude est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 12 septembre 2018, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Au 31 décembre 2018, la société n'a pas d'endettement.

Valeurs de la SCPI Pierre Altitude au 31 décembre 2018

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable	31.12.2018
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	907 005,39 €
Valeur comptable	907 005,39 €
Valeur comptable par part	221,60 €

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation	31.12.2018
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	907 005,39 €
Valeur de réalisation	907 005,39 €
Valeur de réalisation par part	221,60 €

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte

d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Dans l'attente de la réalisation des premiers investissements et en l'absence d'activité immobilière au cours de l'exercice 2018, la valeur de reconstitution est considérée, au 31 décembre 2018, égale au prix de souscription initial, soit 250 €.

Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 62,50 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC). Pour rappel, la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à toute société qu'elle désignerait en sa qualité de sponsor de la SCPI.

Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 225 € à la date du présent rapport.

Performance

La société a été créée en 2018, aucune distribution n'a encore été réalisée. Aucun indicateur de performance ne peut donc être présenté.





Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31.12.2018	
	En €	En % du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	- €	
Produits financiers liés aux participations	- €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	
TOTAL DES REVENUS	0 €	0,00 %
CHARGES		
Commission de gestion	- €	
Autres frais de gestion	3,14 €	
Charges locatives non récupérées	- €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,14 €	5,20 %
Charges financières	€	
Amortissement net	- €	
Provisions nettes	- €	
Sous-total CHARGES INTERNES	- €	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	3,14 €	0,00 %
RESULTAT COURANT	-3,14 €	0,00 %
dont :	- €	
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- €	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-3,14 €	0,00 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,00 €	0,00 %
Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à -3,14 € au 31 décembre 2018.		

Emploi des fonds

Emploi des fonds	31/12/2018
Sommes non investies à l'ouverture	0 €
Fonds collectés	1 023 250 €
Commission de souscription	-255 813 €
Cessions d'immeubles	- €
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €
Acquisitions d'immeubles	- €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €
Frais d'acquisition des immobilisations	- €
Financement des filiales	- €
Sommes non investies à la clôture	767 438 €

Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par le Groupe	31/12/2018
Commission de souscription	102 325 €
Commission de gestion	- €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
Rémunérations de la Société de Gestion	102 325 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	- €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	0 €
Honoraires de commissaires aux comptes	2 400 €
Autres honoraires	1 350 €
Autres frais	10 170 €
Frais généraux	13 920 €
Total des frais	116 245 €

Les rémunérations versées par la SCPI Pierre Altitude à la Société de Gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée constitutive Générale du 12 septembre 2018 et font l'objet d'une communication spécifique du commissaire aux comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission.

Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des commissaires aux comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.



COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

Déclarations fiscales

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 associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité est disponible dans la note d'information de la SCPI.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 :

Personnes physiques	2018
Revenu brut	- €
Autres charges déductibles	-1 129 €
Revenus ou déficits parts de SCI	- €
Revenu net	-1 129 €
Revenu net par part	-0,28 €

Personnes morales	2018
Bénéfice / perte comptable	-12 791 €
Réintégration	- €
Déductions	- €
Résultat fiscal	-12 791 €
Résultat fiscal par part	-3,14 €

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2018 et d'impôt sur la fortune immobilière 2019 a été adressé à chacun des associés.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

En l'absence d'actif immobilier à la clôture, la valeur IFI est nulle au 31 décembre 2018.

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Pierre Altitude à la clôture des deux derniers exercices.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					0	0					0
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

Rémunération du personnel de la Société de Gestion

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 20,92 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	20,92 ETP	1 981 982,91	712 000,00	2 693 982,91

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion).

La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion - agir au mieux des intérêts des clients - et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction.

Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du 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.

Facteurs de risques :

- risque de perte en capital,
- absence de garantie de revenus,
- durée de placement recommandée de 10 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,
- 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.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

Contrôle interne

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que déléataire du contrôle interne.

Le déléataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.



ATREAM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, ATREAM, Société de Gestion de la SCPI Pierre Altitude, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Le code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'ATREAM.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'ATREAM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'ATREAM.

Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.



Prévention des risques de conflits d'intérêts dans le cadre de transactions globales « murs et fonds de commerces »

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, Aream étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Pierre Altitude.

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerces hôteliers et plus généralement dans des sociétés commerciales, des opérations d'investissement portant sur des transactions globales, à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces, pourront être réalisées par la SCPI d'une

part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par Aream et/ou une entité détenue ou non par Aream.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles Aream pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, Aream n'identifie pas de risques avérés de conflit d'intérêts, toutefois, en vue de protéger les intérêts des associés de la SCPI, elle suivra un dispositif précis de prévention des risques de conflits d'intérêts.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, de la SCPI Pierre Altitude.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 29 novembre 2018, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- La nomination de son Président,
- L'approbation du Règlement intérieur proposé par la Société de Gestion,
- La détermination des modalités de convocation.

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2018.

Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI Pierre Altitude, 4 073 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 1 018 250 €.

Des souscriptions complémentaires pour 5 000 € portent la collecte à 1 023 250 € au 31 décembre 2018.

Patrimoine et gestion locative

Aucun actif immobilier n'a été acquis en 2018. La Société de Gestion met en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2019.

Valeurs de la société

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la Société.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à - 12 791,10 €. Cette perte est due aux frais de fonctionnement supportés par la SCPI ainsi qu'à l'absence de produits immobiliers. L'année 2019 permettra d'apprécier la performance de votre SCPI avec la perspective des premières acquisitions à venir. Ces acquisitions permettront de verser un premier acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2019.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants des commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

Résolutions

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

**Le Président du Conseil de Surveillance,
Pascal Marchetti**





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Pierre Altitude,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Altitude relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 26 septembre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie,
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS - Gilles MAGNAN





RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Pierre Altitude,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Commission de souscription (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Pierre Altitude prévoit que la Société de Gestion perçoit une commission de souscription d'un taux de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI Pierre Altitude dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI Pierre Altitude, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 102 325 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Pierre Altitude prévoit pour la Société de Gestion perçoit à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la Société SCPI Pierre Altitude.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière (statutaire) :

L'article XVIII des statuts de la SCPI Pierre Altitude prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5% HT 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, directement ou indirectement par la SCPI ;
- à 1,5% HT 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 acquise ou cédée par la SCPI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Commission de cession de parts sociales (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article VIII des statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 12 septembre 2018.

Fait à Courbevoie,
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS - Gilles MAGNAN

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2018				
En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31.12.2018
Capital				
Capital souscrit	-	-	767 437,50	767 437,50
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	-	-	255 812,50	255 812,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	- 103 453,51	- 103 453,51
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-12 791,10	-12 791,10
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	907 005,39	907 005,39



État du Patrimoine au 31 décembre 2018		
En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	0,00	0,00
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens		
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées		
TOTAL I (Placements immobiliers)	0,00	0,00
Immobilisations financières		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Créances	20 644,84	20 644,84
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	20 644,84	20 644,84
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilités	1 021 941,65	1 021 941,65
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités		
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 021 941,65	1 021 941,65
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00
Dettes	-135 581,10	-135 581,10
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	-135 581,10	-135 581,10
Dettes diverses		
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-135 581,10	-135 581,10
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
TOTAL V (comptes de régularisation)	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	907 005,39	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		907 005,39

Compte de résultat au 31 décembre 2018	En €
Produits immobiliers (I)	0,00
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions	
Transferts de charges immobilières	
Charges de l'activité immobilière (II)	0,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	0,00
Produits d'exploitation (I)	103 453,51
Reprise d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	103 453,51
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Charges d'exploitation (II)	116 244,61
Commissions de la Société de Gestion	
Charges d'exploitation de la société	13 919,61
Diverses charges d'exploitation	
Commission de souscription	102 325,00
Frais d'acquisitions et de cession	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciation des créances douteuses	
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-12 791,10
Produits financiers (I)	0,00
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
Charges financières (II)	0,00
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
Résultat financier C = (I-II)	0,00
Produits exceptionnels (I)	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0,00
Résultat net (A+B+C+D)	-12 791,10

Faits significatifs 2018

Création de la société

La SCPI Pierre Altitude a été créée le 26 septembre 2018. A ce titre, l'exercice clos le 31 décembre 2018 a une durée exceptionnelle de 3 mois et 4 jours et aucun exercice de comparaison ne peut être présenté.

Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2018.

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

Titres financiers contrôlés :

La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation SA, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres et parts. Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Aucune acquisition n'ayant été réalisée durant l'exercice 2018, cette rubrique est non applicable.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers	31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	- €	- €
Immobilisations en cours	- €	- €
Participations contrôlées	- €	- €
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €

Variations des immobilisations	31/12/2018
Terrains et constructions à la création	- €
Terrains et constructions au 31 décembre 2018	- €
Immobilisations en cours à la création	- €
Immobilisations en cours au 31 décembre 2018	- €
Participations financières à la création	- €
Participations financières au 31 décembre 2018	- €
Avances en compte courant à la création	- €
Avances en compte courant au 31 décembre 2018	- €
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €

Décomposition des créances	31/12/2018
Créances locataires	- €
Factures à établir locataires	- €
Créances douteuses	- €
Sous-total créances locataires	0 €
Etats et autres collectivités	20 645 €
Autres débiteurs	- €
Fournisseurs d'immobilisations	- €
Charges constatées d'avances	- €
Sous-total autres créances	20 645 €
TOTAL CRÉANCES	20 645 €

Etat des amortissements et provisions				
Détail des amortissements provisions	Création	Dotation	Reprise	31.12.2018
Amortissements	- €	- €	- €	- €
Sous-total amortissements	0 €	0 €	0 €	0 €
Provision pour gros entretiens	- €	- €	- €	- €
Provision pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Provision pour créances douteuses	- €	- €	- €	- €
Sous-total provisions	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

S'agissant du premier exercice de la société, cette rubrique est non applicable.

Détails des dettes	31/12/2018
Emprunts	- €
Concours bancaires courants	- €
Dettes envers les établissements de crédit	0 €
Locataires créditeurs	- €
Dépôts de garantie reçus	- €
Fournisseurs et comptes rattachés	135 581 €
Etats et autres collectivités	- €
Autres créditeurs	- €
Produits constatés d'avances	0 €
Sous-total autres dettes	135 581 €
Sous-total autres créances	135 581 €

Détail des emprunts

La société n'a contracté aucun emprunt.

Résultat financier

Néant.

Résultat exceptionnel

Néant.

Engagements donnés ou reçus

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 Banque Palatine en date du 26 septembre 2018 a été mise en place pour un montant de 7.500.000 €.



PROJET DES RÉSOLUTIONS

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2018,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2018 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2018 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2018,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

1^{re} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2^e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

3^e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à -12 791,10 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à -12 791,10 €, soit -3,14 € par part.

4^e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- Valeur comptable :
907 005,39 €,
soit 221,60 € par part,
- Valeur de réalisation :
53 054 613,77 €,
soit 859,34 € par part,
- Valeur de reconstitution :
1 023 250,00 €,
soit 250 € par part,

5^e résolution : Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

6^e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de Gestion Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

7^e résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.





Crédit photos : Adobe Stock, Shutterstock