

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 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.



AREAM
Société par actions simplifiée au capital de 250 000 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@aream.com

Site Internet :
www.arem.com

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



N°2019/4



Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2020

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

L'offre de loisir à la montagne se développe vers le bien-être et le ressourcement, permettant de satisfaire l'ensemble des demandes et de dessaisonniser l'activité en proposant des séjours de détente toute l'année.

L'hébergement touristique à la montagne se renouvelle pour être plus compétitif, et intégrer une clientèle préférant diversifier ses activités. La SCPI Pierre Altitude saisit cette évolution en investissant dans des hébergements et des services de qualité.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Pascal SAVARY
Président de Aream

/ LES CHIFFRES CLÉS



Distribution
4^{ème} trimestre 2019
3€/part
(versement fin janvier 2020)



DVM⁽¹⁾ 4T 2019
annualisé :
4,80 %



Durée résiduelle
moyenne des baux⁽²⁾
14,6 ans



DVM⁽¹⁾ 2019 :
1,20 %

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.

	31/12/2018	31/12/2019
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 ⁽³⁾	221,60€ ⁽⁵⁾	221,60€ ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	250,00€ ⁽⁵⁾	250,00€ ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	15	24
Nombre de parts	4093	36226
Capital social	767438€	6792375€
Capitalisation	1023250€	9056500€
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	0,00%	40,00%
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) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40%.



X 1
résidence de tourisme

Taux d'occupation financier



X 142
chambres

Taux d'occupation physique



X 55
employés⁽⁷⁾


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

Activité sociale :



Le Conseil de surveillance de la SCPI se réunira en mars 2020 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée générale annuelle qui se tiendra en juin 2020.

/ 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 Mélézes	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

- Les loyers encaissés sur la période du 4^{ème} trimestre 2019 sont de 166 250 € HT.



Évènement survenu au cours du 4^{ème} trimestre 2019

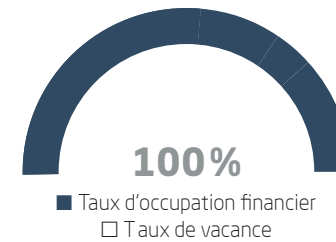
- Prospection** : la SCPI Pierre Altitude a étudié plusieurs dossiers d'investissements dans les stations de ski françaises les plus convoitées. Deux actifs, situés dans le domaine skiable des 3 Vallées, ont particulièrement retenu l'attention des équipes d'investissements et sont à l'étude. L'intégration d'un deuxième actif dans la SCPI Pierre Altitude est attendue dans le courant du 2^{ème} semestre 2020.

- Cessions** : néant.

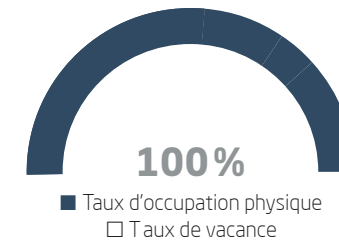
/ SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



Taux d'occupation financier



Taux d'occupation physique



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

14,6 ans



Loyers encaissés HT sur la période

166 250 €

- Au 31 décembre 2019, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée résiduelle du bail de 14 ans et 6 mois.
- Le taux d'occupation financier est de 100%.

/ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	4 093	80	244	31 805	4	36 226
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	1 023 250 €	20 000 €	61 000 €	7 951 250 €	1 000 €	9 056 500 €

- Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

/ DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 ^{er} T2019	2 ^{ème} T2019	3 ^{ème} T2019	4 ^{ème} T2019	TOTAL 2019
Distribution trimestrielle*	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	3,00 €/part	3,00 €/part
DVM de la période (annualisé)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,80 %	1,20 %

- L'acquisition du premier actif de la SCPI Pierre Altitude permet la première distribution de revenus en janvier 2020 au titre du 4^{ème} trimestre 2019 pour un montant de 3,00 € par part, équivalent à un DVM annuel de 1,20 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* En euros par part en pleine jouissance.