



SCPI Pierre Altitude

N°2021/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021



*Madame, Monsieur,*

L'année 2021 s'est ouverte avec le renforcement des contraintes liées à la crise sanitaire et les mesures gouvernementales mises en place en début d'année ont entraîné la fermeture totale des remontées mécaniques dans les stations de ski françaises pour l'ensemble de la saison hivernale 2021.

Nos équipes restent mobilisées auprès de celles du MMV Les Mélèzes pour les accompagner dans cette période difficile, tout en portant la plus grande attention à la protection de vos intérêts. Dans ce contexte, le projet de fusion avec notre SCPI Aream Hôtels, qui sera présenté pour approbation à la prochaine assemblée générale, vous permettra de bénéficier de la résilience d'une thèse d'investissement élargie, tout en confirmant nos ambitions sur les actifs touristiques de montagne.

En effet, la réponse à la crise est avant tout sanitaire et nous restons convaincus que l'accélération de la vaccination permettra à l'industrie touristique de montagne de rebondir rapidement.

**Aream**

*Pascal Savary*

# Résumé de l'activité trimestrielle

Les annonces gouvernementales du premier trimestre ont confirmé la fermeture totale des remontées mécaniques sur l'ensemble de la saison hivernale.

Cette saison représente 100 % de l'activité de l'actif des Mélézes, fermé en été et 92 % de l'activité du Groupe MMV.

Afin de faire face à cette situation inédite et préserver sa trésorerie, le locataire ne s'est pas acquitté de son loyer du premier trimestre. Les équipes de gestion d'Atream échantent avec lui pour bâtir un nouveau plan d'aménagement de loyer. Des aides de l'État sont actuellement en discussion entre le gouvernement et les instances représentatives des différents acteurs de l'hébergement en montagne qui pourraient bénéficier d'un plan d'aide spécifique. Ces discussions visent notamment à renégocier les termes du décret paru le 24 mars 2021 jugé insuffisant, à la fois dans le niveau d'indemnisation proposé et dans la complexité d'obtention de ces aides. La finalisation de ces discussions devrait intervenir courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Dans l'attente, le groupe MMV a proposé à ses partenaires bailleurs, le paiement d'un trimestre en 2021, avec une clause de rendez-vous, une fois les aides gouvernementales obtenues. Cette proposition est en cours de discussion et aucun loyer n'a pour le moment été perçu en 2021.

Dans ce contexte, la SCPI Pierre Altitude n'est pas en capacité de verser d'acompte sur dividendes au titre du premier trimestre 2021. Un rattrapage de distribution pourra être réalisé à l'occasion du prochain acompte sur dividendes dès encaissement des loyers versés par le locataire et en fonction du plan d'aménagement de loyer conclu.

Par ailleurs, afin de préserver la situation de trésorerie de la société dans un contexte de manque de visibilité, les réserves de distribution constituées fin 2020 pour 82k€ ne font l'objet d'aucun prélèvement sur ce trimestre.

## Projet de fusion :

Le projet de fusion de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) et la SCPI Atream Hôtels (entité absorbante) sera proposé au vote de l'Assemblée Générale de la société le 22 juin 2021.

Sous réserve de son approbation, cette fusion serait réalisée avant la fin du premier semestre 2021 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Un dossier de présentation de cette fusion sera communiqué aux associés tout début juin 2021. Il détaillera le calcul de la parité et les impacts de cette opération pour les associés des deux SCPI.

	31/12/2020	31/03/2021
Prix de souscription <sup>(4)</sup>	250,00 €	250,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(5)</sup>	225,00 €	225,00 €
Valeur de réalisation <sup>(5)</sup>	207,37 € <sup>(5)</sup>	207,37 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(5)</sup>	259,59 € <sup>(5)</sup>	259,59 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	28	28
Nombre de parts	37 188	37 188
Capital social	6 972 750 €	6 972 750 €
Capitalisation	9 297 000 €	9 297 000 €
Ratio d'endettement <sup>(6)</sup>	40,00 %	40,00 %

## Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2021)

211,09 €

## Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2021)

211,09 €



## Activité sociale et fiscale 1er trimestre 2021 :

25 mars 2021 : le Conseil de Surveillance s'est réuni et a arrêté les comptes annuels clos le 31 décembre 2020.

15 avril 2021 : un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2020 sera adressé aux associés d'ici le 21 avril 2021.

## Activité sociale future :

11 mai 2021 : le Conseil de Surveillance se réunira pour approuver le traité de fusion prévu entre la SCPI Atream Hôtels et la SCPI Pierre Altitude.

22 juin 2021 : Assemblée Générale Mixte

## Taux d'occupation physique de la période



## Taux d'occupation financier de la période



## Taux de recouvrement de la période



## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
1<sup>er</sup> trimestre 2021  
**0 €/part**



Durée résiduelle  
moyenne des baux<sup>(2)</sup>  
**13,4 ans**



DVM<sup>(1)</sup> 2021 :  
**0 %**



DVM<sup>(1)</sup> 2020 :  
**2,81 %**



**55**  
employés<sup>(7)</sup>



**1**  
hôtel club



**142**  
chambres

## Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

(3) Voir glossaire page 6.

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

(5) Valeurs estimées au 31/12/2020 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021

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

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

# Le patrimoine

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

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

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'EXPERTISE EN 2021

La valeur d'expertise du 31 mars 2021 correspond à la valeur retenue par l'expert au 31 décembre 2020, soit une valeur du patrimoine de la SCPI à 12 050 000 € Hors Droits.

Cette valeur sera susceptible d'évoluer au 30 juin 2021 en fonction du niveau d'accompagnement qui sera décidé avec le Preneur pouvant impacter les flux et donc la valeur du patrimoine.



## ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 :

### PROSPECTION

Le niveau de collecte actuel de la SCPI Pierre Altitude ne permet pas d'envisager une nouvelle acquisition en 2021.

### CRISE DE LA COVID-19

La fermeture des remontées mécaniques des stations de ski françaises pendant toute la saison hivernale a lourdement impacté les activités du Groupe MMV qui réalise 92 % de son chiffre d'affaires en hiver.

Le Groupe MMV encourage ses clients à reporter leurs séjours à l'année prochaine, mais doit cependant rembourser un certain nombre de clients de leurs séjours non consommés cette année.

MMV est très actif aux côtés du SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme) pour que le gouvernement revoie les termes et conditions du décret paru le 24 mars 2021. Ils militent notamment pour le déplafonnement des indemnités à hauteur de 10 M€ de charges fixes.

Le Groupe MMV a réitéré son engagement à reverser aux bailleurs les aides perçues à dû concurrence du poids des loyers dans leurs charges fixes.

Les discussions sont en cours entre le groupe MMV et les équipes de gestion afin d'accompagner le locataire et mettre en place des mesures de soutien adéquates pour le recouvrement des loyers.

La saison hivernale 2021/2022 s'annonce particulièrement dynamique avec un intérêt marqué notamment par les tours opérateurs étrangers et les comités d'entreprise. Après une saison blanche, la montagne devrait donc bénéficier d'un véritable rebond l'année prochaine.

### CESSIONS

Néant.

# La situation locative sur la période analysée

Taux d'occupation financier



Taux de recouvrement



 Loyers HT encaissés sur la période  
**0 €**

 Durée résiduelle moyenne ferme des baux  
**13,4 ans**

- Au 31 mars 2021, la totalité des surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle du bail de 13 ans et 4 mois.
- Une franchise de 1 mois de loyer au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 a été accordée au locataire et régularisée via l'avenant au bail en date du 12 novembre 2020. Cette franchise porte le taux d'occupation financier 2021 à 67 %.
- Le loyer quittancé au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, après prise en compte de la franchise accordée, n'a pas été recouvré.
- L'hôtel MMV Les Mélèzes est resté fermé et ne rouvrira pas avant mi décembre 2021. Afin de s'assurer du bon entretien de l'immeuble, les équipes de gestion ont organisé une visite de l'actif au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## L'évolution du capital

	31/12/2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	37 188	0	-	-	-	37 188
Parts compensant les retraits	0	0	-	-	-	0
Collecte nette	9 297 000 €	0 €	-	-	-	9 297 000 €

- Aucune part n'a été souscrite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 9 297 000 € au 31 décembre 2020.
- Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait sur la période.

## La distribution de revenus

	1 <sup>er</sup> T2021	2 <sup>ème</sup> T2021	3 <sup>ème</sup> T2021	4 <sup>ème</sup> T2021	TOTAL 2021
Distribution trimestrielle*	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé)	0,00 %	-	-	-	0,00 %

\*En euros par part en pleine jouissance.

- En l'absence de loyers perçus au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, il a été décidé de ne verser aucun acompte sur dividendes afin de préserver la situation de trésorerie de la société.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 37 500 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 4 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 € et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de la souscription.

## Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

## Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Pierre Altitude sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la note d'information.

# Glossaire

## **DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) :**

division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## **VALEUR DE RETRAIT :**

montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

## **VALEUR DE REALISATION :**

elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

## **PRIX D'ACQUISITION (AEM) :**

prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

## **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :**

le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :**

le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

## **TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :**

rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

## **PRIX MOYENS (PM) :**

chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

## **REVPAR :**

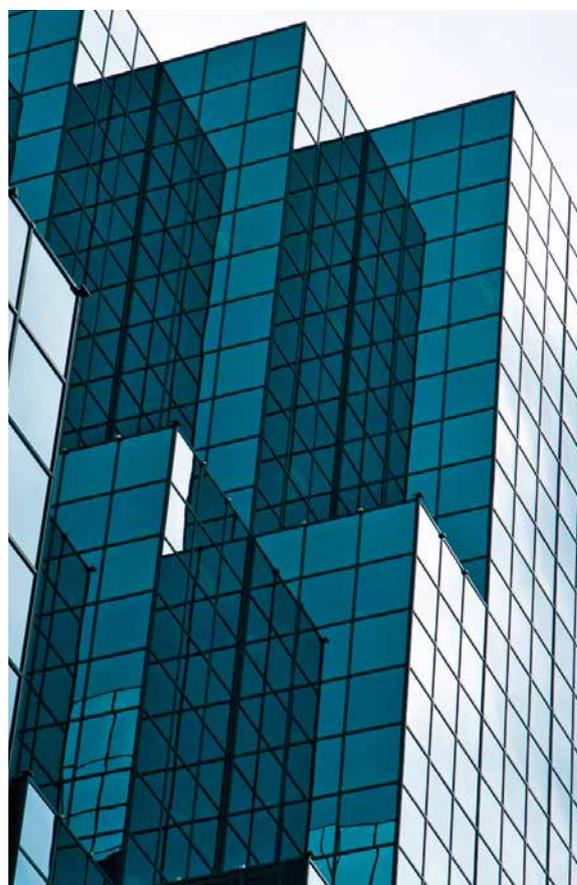
abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

# Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	26 septembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	842 642 209 R.C.S. Paris
Numéro du Visa AMF	N°18-27 du 20 septembre 2018
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	37 500 000 €
Evaluateur Immobilier	Cushman & Wakefield Valuation SA
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux Comptes	Mazars

## Fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 % soit un taux global de 36,20 % avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année totale et au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Crédits photos : Patrick Sordollet/GettyImages, Aream.



### Aream

Société par actions simplifiée  
au capital de 256 600 euros. 503 740 433 RCS PARIS.  
Agréée par l'AMF en qualité de Société  
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013  
sous le numéro GP-13000011.

### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@aream.com

### Site Internet :

[www.arem.com](http://www.arem.com)

### AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)