

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2025



## ALTA CONVICTIONS

Votre SCPI  
fête son 1<sup>er</sup>  
anniversaire  
avec un acompte  
en hausse



L'exercice 2024 s'achève, et votre SCPI Alta Convictions a « soufflé sa première bougie » en atteignant, voire dépassant, nos objectifs ambitieux.

Votre SCPI dispose désormais d'un portefeuille immobilier de cinq actifs de qualité, dont la dernière acquisition a été réalisée en décembre: la vingtaine de commerces qui composent le nouveau quartier « Belvédère » à Bordeaux. Avec cette acquisition emblématique, la majeure partie des 63M€ de capitalisation de votre SCPI est désormais investie et génère les revenus locatifs qui forment vos distributions trimestrielles.

Les bonnes conditions d'acquisition ont permis d'afficher de solides résultats locatifs et immobiliers dès ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. Ainsi, comme détaillé dans votre bulletin, nous distribuerons un acompte majoré ce trimestre, portant le rendement annuel de votre SCPI à 6,50 % pour 2024. La valeur de la part a également été relevée de 300 € à 305 € le 1<sup>er</sup> décembre dernier, soit une progression de +1,67 %, reflétant la hausse des valeurs d'expertise de vos actifs.

Pour 2025, nous nous assignons le même objectif de distribution : maintenir un objectif de distribution à 6,50 % sur la base de la nouvelle valeur de part. Si celui-ci n'est pas garanti, nous pourrions compter sur un marché immobilier qui reste actuellement très favorable pour poursuivre nos acquisitions et consolider la valeur de votre patrimoine. De plus, nous avons constitué un report à nouveau significatif pour sécuriser durablement le niveau de vos distributions.

Fort de cette première année réussie, notre équipe reste mobilisée en 2025 pour continuer à enrichir le patrimoine de votre SCPI et vous offrir des rendements à la hauteur de vos attentes.



**Marc-Olivier PENIN**

Directeur Général – Altarea Investment Managers



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI fête son premier anniversaire et franchit le cap des 1 000 associés.

2

### MON PATRIMOINE

Alta Convictions s'implante à Bordeaux avec l'acquisition d'une vingtaine de commerces en pied d'immeuble.

3

### MES REVENUS

Avec un acompte porté à 6 € par part ce trimestre, le rendement annuel de votre SCPI s'élève à 6,50 %\* pour l'année 2024.

4

### MA PERFORMANCE

Le prix de part de votre SCPI progresse de 300 à 305 €, augmentant ainsi la valeur de votre investissement.

\*Taux annualisé équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024. Les performances passées ne présagent pas des performances futures ; elles ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

# Les faits marquants du trimestre

Votre SCPI investit dans la ville de demain à Bordeaux Belvédère



## LES CHIFFRES À RETENIR

PRIX D'ACQUISITION (ACTE EN MAIN)

**23,3 M€**

Phase 1: 20,7M€ (2024)

Phase 2: 2,6M€ (2025)

SURFACE

**8 516 m<sup>2</sup>**

NOMBRE DE COMMERCES

**20**

TAUX DE RENDEMENT

**+ de 7%\***

### Le nouveau visage de la rive droite bordelaise

Bordeaux Belvédère est l'un des plus grands projets de transformation urbaine de France: 1 400 logements, 43 000 m<sup>2</sup> d'immobilier tertiaire, 20 commerces et un pavillon culturel. Situé à quelques minutes seulement de la Gare de Bordeaux Saint-Jean, il bénéficie d'un emplacement attractif.

### Une offre commerciale répondant aux besoins des habitants

Supermarché, salle de sport, brasserie, restaurants, boulangerie, laboratoire d'analyse... Une palette complète et variée de commerces pensée pour les 6 000 habitants attendus et accessible à l'ensemble des Bordelais.

### Une opportunité d'investissement unique

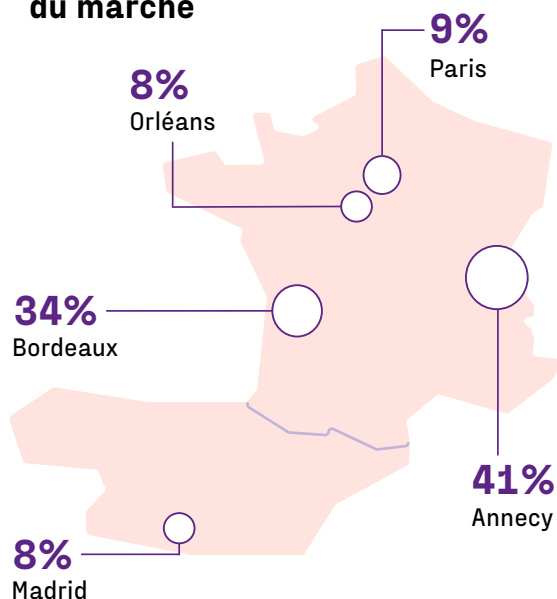
Réalisée auprès d'une filiale du groupe Altarea dans le cadre d'un processus compétitif, l'acquisition de l'ensemble des commerces dès leur ouverture offre l'avantage de bénéficier de la dynamique de développement du quartier et de sa valorisation à moyen et long terme.

### Des loyers maîtrisés, une rentabilité attractive

Un encadrement temporaire des loyers permet de faciliter l'installation des commerçants, tout en permettant de viser un taux de rendement stabilisé acte en mains supérieur à 7%\* pour des actifs neufs.

## Mon patrimoine

Notre ambition : investir dans les thématiques porteuses du marché



### Nos thématiques d'investissement privilégiées



### Taux d'occupation physique

**98%**

Ce taux représente le rapport entre la surface du patrimoine actuellement loué à 28 locataires et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI. Le taux d'occupation physique présente une image de la situation du patrimoine à un moment donné.

### Taux d'occupation financier

**100%**

Cet indicateur mesure le pourcentage des revenus potentiels générés par la SCPI qui est effectivement perçu après avoir pris en compte les éventuelles vacances locatives et les pertes de loyers. 1 064 994 € de loyers ont été encaissés pour le compte du quatrième trimestre 2024.

*\*Le taux acte en main (AEM) des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Il exprime le rapport entre les loyers nets perçus et la valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer dans le temps et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.*

# La vie de ma SCPI

## Collecte SCPI Alta Convictions 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

**12 490 860 €**

**12 490 555 €**

■ Collecte  
brute

■ Collecte  
nette



Franchir le cap des 1 000 associés est une première étape importante qui témoigne de la confiance de nos investisseurs. Nous sommes fiers d'avoir investi la collecte dans 5 actifs de qualité et d'avoir offert une double revalorisation en fin d'année, reflétant la solidité et l'attractivité de notre SCPI.

Philippe DELHOTEL,  
Directeur Général Délégué d'Altarea IM



À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITALISATION  
**62 653 710 €**

NOMBRE DE PARTS  
**205 422**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**1 045**

### LE SAVIEZ- VOUS ?



Les versements programmés vous permettent d'acquérir régulièrement des parts supplémentaires de votre SCPI Alta Convictions. Une solution flexible, accessible dès 305€, à un rythme de prélèvement choisi (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel).

Contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou notre **service client** pour en savoir plus !

## Mes performances

### De nouvelles étapes franchies au 1er décembre 2024

Portée par ses résultats immobiliers et des perspectives claires pour la suite de son déploiement, Alta Convictions **affiche une hausse de son prix de part de +1,67 %**, passant de 300 € à 305 €, tout en **augmentant sa distribution à 6,5%\***.

L'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 bénéficie ainsi d'une majoration de 1,50 € par part, portant la distribution à 19,50 € par part pour l'exercice 2024, soit un taux de distribution de 6,50%\*\* sur le prix de part en vigueur au 1er janvier 2024.

Pour 2025, nous maintenons **un nouveau taux de distribution cible de 6,50%\*** sur le nouveau prix de part de 305€.

### Valeurs de votre SCPI au 31 décembre 2024

**305 €**

Prix de la part

**279,23 €**

Valeur de retrait

**320,80 €**

Valeur de reconstitution

Au 30 juin 2024

**280,58 €**

Valeur de réalisation

Au 30 juin 2024

### Taux de distribution 2024\*\* et Objectif de distribution 2025\*

**6,5%**

Ratio de l'endettement  
au 31 décembre 2024  
(Méthode ASPIM): **20,3 %**  
dont **12,2% d'emprunts  
bancaires**

La Société de Gestion indique un taux prévisionnel de dividende annuel 2025 brut de fiscalité de **6,5%\*** (taux non garanti). Ce taux prévisionnel est arrêté par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

### Historique de distribution par part en pleine jouissance<sup>(1)</sup>

Période	Acomptes <sup>(1)</sup>	Date de distribution
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	4,50 €	25 avril 2024
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	4,50 €	25 juillet 2024
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	4,50 €	25 octobre 2024
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2024</b>	<b>6,00€</b>	<b>Fin janvier 2025</b>

<sup>(1)</sup>Montant avant prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus financiers.

\*L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps.

\*\*Taux annualisé équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**Classification :** SCPI à capital variable  
**Date de création (immatriculation RCS) :** 25/07/2023  
**N° de siren :** 977 574 284 RCS Paris  
**Code ISIN :** SCPI00004929  
**Terme statutaire :** 24/07/2122  
**Capital maximum statutaire :** 300 000 000 €  
**Visa AMF :** SCPI n°23-04 du 18/07/2023  
**Société de Gestion :** Altarea Investment Managers  
**Profil de risque :** 3/7  
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services  
**Évaluateur immobilier :** BNP Paribas Real Estate Valuation France  
**Commissaire aux comptes :** Deloitte & Associés  
**Responsable de l'information :** Altarea IM

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément aux exigences réglementaires et afin de répondre au mieux aux intérêts des associés, Altarea IM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts. Cette politique et les procédures internes afférentes permettent de prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts. Altarea IM se base ainsi sur les principes de déontologie, de séparation des fonctions, et de mise en place d'un dispositif de contrôle.

## LES 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 9 ans. Ce placement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (leur détail est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information).

**Risque en capital :** La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. La revente des parts de la SCPI n'est pas garantie. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait de la SCPI n'est possible que s'il existe une contrepartie. En outre, la sortie de la SCPI ne pourrait s'effectuer qu'à un prix décoté dans une situation du marché immobilier dégradée, ou de blocage du marché des parts.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction des dividendes potentiels ou éventuels versés, eux-mêmes dépendant des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, niveau de loyers), et du montant de capital perçu, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

## CONDITIONS D'ENTRÉES / SORTIES

**Minimum de souscription :** Le minimum de souscription est de 1 part. Les parts souscrites portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Modalités de sortie :** L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose aujourd'hui de deux moyens :

- le rachat de ses parts sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital. La demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception. Les demandes de rachat sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la Clause de variabilité le permet ;
- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion ne garantit ni la revente, ni le rachat des parts de la SCPI. Le détail des modalités de sortie est décrit dans la note d'information de la SCPI.



### Besoin de plus de précisions ?

Contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou le Service client Altarea Investment Managers au **01.44.95.89.00** ou par mail à : **service.client@altarea-im.com**

**Vous pouvez retrouver dans votre espace client l'ensemble des documents dont vous avez besoin :** attestation de propriété de part, attestation fiscale, détail de votre portefeuille et de vos revenus distribués etc.



87 rue de Richelieu - 75002 Paris  
T. + 33 (0)1 44 95 89 00

Société par actions simplifiée au capital de 1 400 00€ - RCS Paris No 922 347 950  
Code d'activité 6832 B -  
N° TVA Intracommunautaire : FR37922347950 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023 sous le n° GP-20230008  
**altarea-im.com**

Crédit photos : Getty Images, ALTAREA IM.