Document d'Informations Clés

ALTA CONVICTIONS IM

Objectif : Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit : Alta Convictions

Initiateur du PRIIPS : Altarea Investment Managers (www.altarea-im.com)
Contact : service.client@altarea-im.com – Appeler le 01.44.95.89.00 pour de plus amples informations
L' Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Altarea Investment Managers en ce qui concerne ce document d'informations clés
Altarea Investment Managers est agréée en France sous le n°GP-20230008 et réglementée par l'AMF

Date de production du document d'informations clés : Avril 2026.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

TYPE

SCPI Alta Convictions est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

DURÉE

La durée de la SCPI est de 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

OBJECTIFS

La SCPI ALTA CONVICTIONS investira, directement ou indirectement, sur l'ensemble des classes d'actifs (résidentiels, commerces, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux régions, bureaux Ile-de-France, logistiques et locaux d'activités, etc.) et aucune classe d'actif ne représentera plus de 50% de la valeur totale du patrimoine à partir de la 3ème année suivant sa constitution. En termes géographiques, la SCPI investit majoritairement dans des métropoles françaises. Une partie des investissements pourra également être réalisée au sein de pays membres ou anciens membres de l'Union Européenne dans une limite de 20 % maximum de l'actif de la SCPI.
La SCPI ALTA CONVICTIONS a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille afin de contribuer à la création de la ville de demain, respectueuse des usages, flexible et adaptée aux besoins immobiliers identifiés localement. Labellisée ISR depuis 2024, la SCPI poursuit une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) au travers de ses acquisitions et de la gestion de ses actifs immobiliers. L'ensemble des acquisitions fera l'objet d'une analyse ESG, qui sera mise à jour annuellement une fois les actifs en gestion. Le fonds s'appliquera à analyser ses actifs via des grilles d'évaluation sur des critères ESG conformes aux exigences du label ISR tels que la mesure de l'empreinte carbone, l'existence de plans d'actions biodiversité, la mise en place de bornes de recharge électriques ou la signature d'une charte achats responsables par les property managers. La Société de Gestion applique une approche à dominante « Best-in- Progress » aux immeubles dont la note ESG est inférieure à une « Note Seuil » telle que définie dans la note d'information et pour lesquels un plan d'amélioration à horizon 3 ans sera formalisé. Elle pourra également appliquer une approche « Best-in-Class » pour les immeubles dont la note ESG est supérieure à la Note Seuil. La performance extra-financière des immeubles en portefeuille sera réévaluée annuellement pour au moins 90% de ses actifs immobiliers sous gestion, et fera l'objet d'un rapport périodique ESG annuel disponible sur le site internet de la société de gestion. Les 10% complémentaires pourront correspondre à des actifs en cours d'arbitrage ou d'acquisition et ne feront pas l'objet de cette analyse.

Le détail de la méthodologie et ses limites (qualité de la donnée remontée, appui sur des tiers, évolutions des préconisations de la part des organisations sectorielles sur le sujet) sont précisés dans la note d'information.
La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de 35% du maximum entre la valeur d'acquisition et la valeur d'expertise des actifs de la SCPI (dont 30% d'endettement bancaire maximum). L'objectif de gestion est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti.

INVESTISSEURS DE DÉTAILS VISÉS

Ce produit est à destination de tout investisseur (hors « US Person » et mentionné dans le règlement UE N°833/2014) non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne, etc.) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme conforme à celle du produit. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 9 ans. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité, etc.) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

Un désinvestissement est possible mais n'est pas garanti par la société de gestion. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens décrits au «Chapitre 2 – Modalités de sortie» de la Note d'Information.

DÉPOSITAIRE

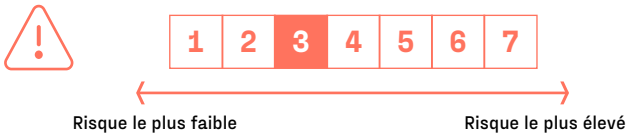
Société Générale S.A, agissant via le département "Securities Services"

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Altarea Investment Managers (altarea-im.com).

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 9 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à niveau entre bas et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Vous serez exposés à différents risques (non appréhendés dans l'indicateur synthétique du risque) :

- **Risque de liquidité :** la SCPI ne pourra procéder au rachat de vos parts que lorsqu'il existe suffisamment d'investisseurs tiers au prix de souscription pour compenser l'ensemble des demandes de rachat. En cas d'absence ou d'insuffisance de souscriptions, vous ne pourrez pas obtenir le remboursement de vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de rachat ou cession avant la fin de la période de détention recommandée (9 ans), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.
- **Risque de taux de change :** dans l'hypothèse d'investissements ou d'opérations libellés en devises étrangères (hors euro) et malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de changes. Cela pourrait affecter la valeur de la SCPI.
- **Risques en matière de durabilité :** le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance d'entreprise, dont la survenance pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement. Ce risque peut entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et ainsi affecter la valeur de la SCPI.
- **Risques de perte en capital :** ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés expriment des exemples à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénarios pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 9 ans
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	8 300 € *-17,00 %*	6 800 € *-4,19 %*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	8 700 € *-13,00 %*	8 640 € *-1,61 %*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 610 € *-3,90 %*	14 410 € *4,14 %*
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	10 000 € *0,00 %*	15 220 € *4,78 %*

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée, vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Altarea Investment Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

COÛT AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %),
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire,
- que 10 000 € sont investis.

Pour un investissement de 10 000 € :

Si vous sortez	Après 1 an	À la fin de la période de détention recommandée *(9 ans)*
Coûts totaux	1 152 €	6 770 €
Incidence des coûts annuels[2]	11,52 %	4,55 %

[2] Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.69% avant déduction des coûts et de 4.14% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	8,45 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	845,00€
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation[1]	0,74 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation.	68€
Coûts de transaction	2,61 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	239€
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	n'existe pas pour ce produit	Non applicable

[1] Dont 0,12 % de frais d'exploitation immobilière.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est d'au moins 9 ans.
Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 9 ans.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de Altarea Investment Managers (www.altarea-im.com).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée à Altarea Investment Managers :

- Par courrier : Altarea Investment Managers, Service client, 87 rue de Richelieu - 75002 Paris
- Par e-mail : reclamation.client@altarea-im.com

Altarea Investment Managers s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables, à compter de la date d'envoi de la réclamation, et à vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de l'envoi de la réclamation, sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Altarea Investment Managers rendez-vous sur altarea-im.com.

Autres informations pertinentes

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet altarea-im.com.
Les documents légaux (statuts, note d'information, bulletin d'information, rapport annuel) sont disponibles sur le site internet www.altarea-im.com

Visa AMF n° 23-04 du 18/07/2023

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

Société par actions simplifiée au capital de 1 400 000€ - RCS Paris No 922 347 950 Code d'activité 6832 B - N° TVA Intra-communautaire : FR37922347950 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023 sous le n° GP-20230008 - 87 rue de Richelieu - 75002 Paris — T. + 33 (0)1 44 95 89 00 contact@altarea-im.com

altarea-im.com