

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025



## ALTA CONVICTIONS

### Des indicateurs bien orientés pour votre SCPI



Dans un environnement économique et politique toujours complexe, l'immobilier non coté des SCPI continue d'être une réponse pertinente pour les épargnants. Il s'appuie sur des actifs réels et offre une volatilité bien moindre que de nombreux actifs financiers cotés.

Forts des revenus locatifs, des réserves constituées et de notre approche prudente et sélective, notre objectif - non garanti - pour la SCPI Alta Convictions est de délivrer un taux de distribution d'au moins 6,50% sur l'exercice 2025.

Le premier acompte trimestriel 2025 a ainsi été positionné au quart de la distribution 2024 et sera ajusté en fin d'année.

Sur les derniers mois, le marché immobilier français semble se stabiliser, bien que les volumes de transaction restent inférieurs aux moyennes long terme. Les bureaux, dont nous sommes pour le moment restés à l'écart, sont certainement la classe d'actif qui pose le plus question mais d'autres segments offrent des perspectives d'investissement attractives.

Pour notre SCPI, la stabilisation actuelle permet de poursuivre les acquisitions dans des conditions favorables. Plusieurs investissements dans le secteur de la logistique sont en cours de finalisation et devraient intervenir au second trimestre. Ces opérations viendront renforcer la diversification du portefeuille immobilier d'Alta Convictions.

Nous avons également le plaisir de vous annoncer la publication prochaine de notre premier rapport ISR de votre SCPI, qui sera bientôt disponible sur notre site [www.altarea-im.com](http://www.altarea-im.com). Ce rapport détaillera les actions menées par nos équipes en 2024 pour améliorer la performance environnementale et la durabilité des actifs du portefeuille, en cohérence avec notre engagement dans le cadre du label ISR. Ce travail, réalisé chaque année, permet de suivre l'évolution de nos indicateurs et s'inscrit dans une logique de gestion active, pensée pour renforcer la valeur du patrimoine à moyen terme.

Nous abordons l'année 2025 avec confiance, portés par une belle dynamique d'investissement et un engagement constant au service des porteurs de parts.



**Marc-Olivier PENIN**

Directeur Général – Altarea Investment Managers



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI affiche des premiers résultats ESG concrets et obtient la qualification de crédit vert pour le financement de son actif Annecy - Arcal'Oz.

2

### MON PATRIMOINE

La dynamique se poursuit : cap sur la logistique pour renforcer la diversification.

3

### MES REVENUS

Un premier acompte trimestriel fixé au quart de la distribution 2024 soit 4,89€ par part.

4

### MA PERFORMANCE

L'objectif de distribution 2025 est maintenu à 6,50%\*.

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

# Les faits marquants du trimestre

## ESG : des engagements à la concrétisation

2024 marque une étape clé pour votre SCPI, avec des premiers résultats dans le cadre de notre label ISR. Ces avancées concrètes illustrent notre engagement envers l'ESG dès le lancement de notre SCPI, mais également notre volonté d'agir sans attendre, avec des actions mesurables dans le cadre d'une démarche structurée. Découvrez prochainement notre premier rapport ISR sur notre site internet [www.altarea-im.com](http://www.altarea-im.com).



### Les chiffres clés de 2024



Taux de couverture des données de consommations énergétiques réelles 2024 (parties communes et privatives)\*.



Augmentation moyenne de la note ESG sur 100 du parc entre l'acquisition et le 31/12/2024.



Consommation énergétique moyenne du parc en 2024 (incluant estimations).



Empreinte carbone moyenne du parc en 2024 (incluant estimations).

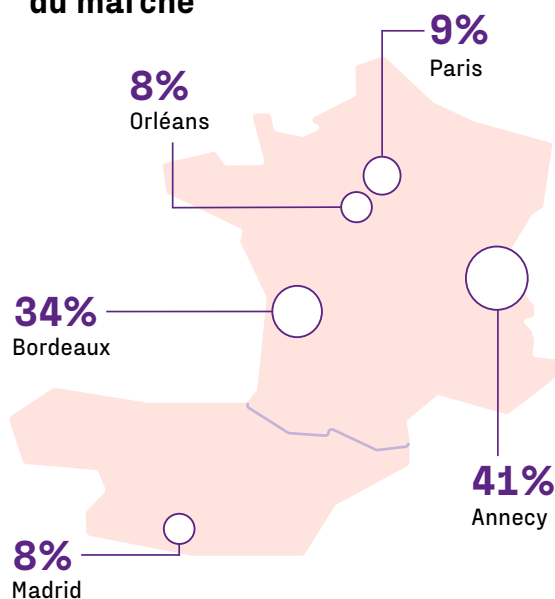
\*Soit 46 % de données estimées.

### Et en 2025 ?

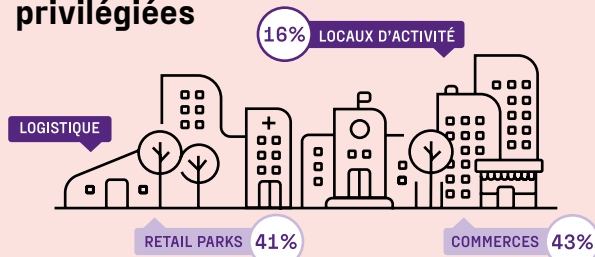
Nous poursuivrons notre démarche ESG en mettant notamment l'accent sur la préservation de la biodiversité. En collaboration avec un écologue, nous évaluerons nos sites pour identifier des leviers d'action et intensifier nos initiatives en la matière.

## 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

**97%**

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. 892 370 € de loyers ont été encaissés pour le compte du premier trimestre 2025.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ESG: Environnement, Social et Gouvernance

ISR: Investissement Socialement Responsable

# La vie de ma SCPI

## Collecte SCPI Alta Convictions 1<sup>er</sup> trimestre 2025

9 135 360 €

9 135 360 €

■ Collecte  
brute

■ Collecte  
nette



### Le saviez-vous ?

Dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus de votre SCPI, nous vous avons transmis durant ce mois d'avril le bordereau récapitulatif des montants à déclarer et les instructions pour compléter les éléments demandés par l'administration fiscale.

Les documents peuvent également être téléchargés depuis votre Espace Client en vous connectant via notre site [www.altarea-im.com](http://www.altarea-im.com).

Le Service Client reste naturellement à votre disposition pour toute question à ce sujet via notre adresse dédiée [fiscalite@altarea-im.com](mailto:fiscalite@altarea-im.com) ou par téléphone au 01 44 95 89 00.



Dans un contexte de reprise progressive de la collecte SCPI, notre volonté de ne pas céder sur la centralité de nos investissements combinée au soin particulier porté aux conditions de souscription de notre fonds (commission de souscription, délai d'entrée en jouissance), porte déjà ses fruits, positionnant votre SCPI comme l'un des nouveaux fonds attractifs du marché.



Philippe DELHOTEL,  
Directeur Général Délégué d'Altarea IM

À RETENIR  
AU 31 MARS 2025

CAPITALISATION

71 789 070 €

NOMBRE DE PARTS

235 374

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 336

## Assemblée Générale Mixte – Vendredi 16 mai 2025 à 9h30

Nous vous informons que la prochaine Assemblée Générale Mixte de la SCPI Alta Convictions se tiendra le vendredi 16 mai 2025 à 9h30.

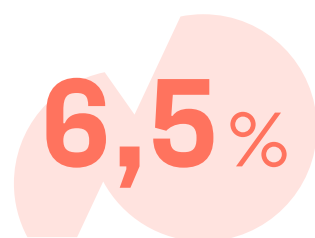
Vous recevrez prochainement l'avis de convocation, détaillant l'ensemble des projets de résolutions soumis au vote. Nous vous communiquerons également :

- le lien vous permettant de voter électroniquement,
- vos identifiants personnels de connexion à votre espace de vote en ligne.

Nous vous remercions par avance pour votre participation !

## Mes performances

### Objectif de distribution 2025<sup>(1)</sup>



La Société de Gestion indique un taux de distribution objectif 2025 de 6,50%<sup>(1)</sup> (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.

Ratio de l'endettement au 31 mars 2025 (Méthode ASPIM): 18 % dont 11 % de financements bancaires.

### Valeurs de votre SCPI au 31 mars 2025<sup>(2)</sup>

305 €

Prix de la part

279,23 €

Valeur de retrait

331,71 €

Valeur de reconstitution

284,65 €

Valeur de réalisation

228,28 €

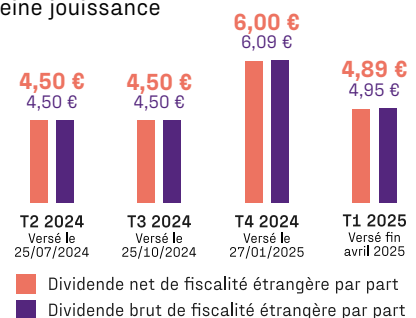
Valeur IFI par part  
résident fiscaux

204,92 €

Valeur IFI par part  
non-résident français

### Détail des 4 derniers dividendes versés par trimestre

Montant des revenus distribués par part en pleine jouissance



### Revenus distribués en 2024 (par part en pleine jouissance)

Exercice 2024	
Distribution	19,59 €
- dont distribution de réserves	0 %
- dont fiscalité payée par la SCPI	0,5 % soit : 0,09 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	6,53 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>(1)</sup>L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps. <sup>(2)</sup>Valeurs arrêtées par Altarea IM au 31 décembre 2024. <sup>(3)</sup>Le taux de distribution (ASPIM) est le rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance), avant prélèvement libératoire et autre fiscalité, et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N.

## 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 1 400 000€ - 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.