

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024



## ALTA CONVICTIONS

Votre SCPI  
accélère sa  
diversification



Les performances d'Alta Convictions, reposent sur une stratégie intégrant à la fois une diversification sectorielle et géographique adaptée au contexte, et le fait d'exploiter efficacement les véritables opportunités que recèle aujourd'hui le marché immobilier.

Nous avons pu choisir de privilégier certains secteurs porteurs tels que les commerces et les locaux d'activité. En revanche, nous sommes restés à l'écart d'autres secteurs comme les bureaux. Il est essentiel d'adopter une stratégie « multi thématique » : ne pas se limiter à un secteur immobilier trop spécifique, car les opportunités se présentent sur plusieurs segments de marché. La diversification géographique est un deuxième levier essentiel. En élargissant son champ d'action, Alta Convictions capte des opportunités supplémentaires.

Au cours du trimestre écoulé, nos équipes ont réalisé leur première acquisition hors de France avec un actif situé au nord de Madrid. L'immeuble, détaillé dans votre bulletin trimestriel, cumule des fondamentaux immobiliers solides avec des paramètres techniques innovants.

Une SCPI récente doit également présenter des performances qui reflètent le nouveau contexte de marché. Pour Alta Convictions, notre objectif (non garanti) est de servir une distribution égale ou supérieure à 6%\*. Nous accordons également une grande attention aux valorisations de nos acquisitions : les investisseurs doivent retrouver dans ces dernières les opportunités immobilières précédemment évoquées !



**Marc-Olivier PENIN**

Directeur Général – Altarea Investment Managers



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

La SCPI Alta Convictions s'ouvre à l'Europe.

2

### MON PATRIMOINE

Votre SCPI Alta Convictions choisit le nord de Madrid pour son premier investissement espagnol.

3

### MA PERFORMANCE

L'objectif de distribution 2024 est fixé à 6%\*. La SCPI bénéficie de près de 2 trimestres de réserves.

4

### NOS EXPERTISES À MI-ANNÉE

Depuis son lancement, la valeur de reconstitution de votre SCPI Alta Convictions a augmenté de 6,9%\*\* (valeur au 30 juin 2024).

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

\*\*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

1ère diversification hors de France pour votre SCPI !

## LES CHIFFRES À RETENIR

ACTIF LOUÉ

**100 %**

SURFACE

**3 908 m<sup>2</sup>**

PRIX D'ACQUISITION  
(ACTE EN MAIN)

**4,7 M€**

DURÉE FERME DU BAIL

**10 ans**



Un actif récompensé par le prix « AMA » (Architecture Madrid Award) en 2020 pour la réalisation de la façade bioclimatique du site.

**Une localisation au sein du premier marché espagnol**

Un investissement réalisé sur le marché dynamique de la capitale espagnole, et **dans une zone en pleine expansion** au Nord de Madrid.

**Centre de R&D pour la mobilité intelligente**

L'actif accueille le centre de recherche et développement de la société REVENGA Smart Solutions, entreprise espagnole spécialisée dans les technologies de pointe pour la **mobilité intelligente, le transport et la sécurité**.

**Un bâtiment déjà performant énergétiquement**

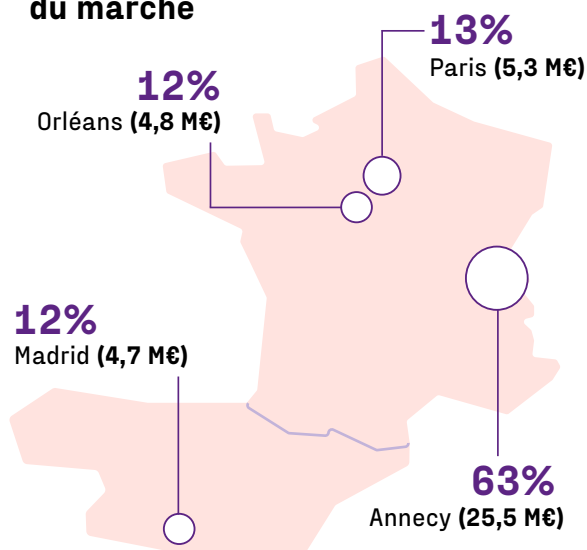
L'immeuble a été **entièrement rénové** en 2020 intégrant des dispositifs éco-énergétiques (façade bioclimatique, panneaux photovoltaïques en autoconsommation...).

**Un bail long terme**

Présent depuis 25 ans sur site, le locataire a renouvelé son engagement avec la signature d'un bail d'une durée ferme de **10 ans**.

## Mon patrimoine

Notre ambition : investir dans les thématiques porteuses du marché



## Nos thématiques d'investissement privilégiées



Taux d'occupation physique

**100%**

Ce taux représente le rapport entre la surface du patrimoine actuellement loué à 12 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. 631 217 € de loyers ont été encaissés pour le compte du troisième trimestre 2024.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

# La vie de ma SCPI

## Collecte SCPI Alta Convictions 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

10 352 100 €

10 352 100 €

■ Collecte  
brute

■ Collecte  
nette



Véritable outil d'optimisation fiscale, nous sommes ravis de constater que le démembrement représente aujourd'hui **25%** de la collecte d'Alta Convictions.



Philippe DELHOTEL,  
Directeur Général Délégué  
d'Altarea IM

À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

CAPITALISATION  
**49 173 600 €**

NOMBRE DE PARTS  
**163 912**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**695**



LE  
SAVIEZ-  
VOUS ?

Pour investir dans la SCPI Alta Convictions vous pouvez également utiliser :

> **le démembrement** : une stratégie d'investissement flexible qui s'adapte aux spécificités fiscales de chaque épargnant.

Pour plus d'informations, contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou le **service client**.

## Mes performances

### Nos expertises à mi-année

En application de l'article 11 de l'Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, qui impose désormais aux sociétés de gestion d'évaluer le patrimoine des SCPI deux fois par an au lieu d'une seule fois, il ressort que la valeur de reconstitution de votre SCPI à mi-année a augmenté de 6,9%\* depuis le lancement d'Alta Convictions.

La valeur de souscription d'Alta Convictions affiche désormais une décote de **près de 6,5%\*** par rapport à la valeur de reconstitution, un positionnement favorable dans le contexte actuel.

### Valeurs de votre SCPI au 30 juin 2024

**300 €**

Prix de la part

**274,65 €**

Valeur de retrait

**320,80 €**

Valeur de reconstitution

**280,58 €**

Valeur de réalisation

### Objectif de distribution



Ratio de l'endettement au  
30 septembre 2024  
(Méthode ASPIM) : **16,2%**

La Société de Gestion indique un taux prévisionnel de dividende annuel 2024 brut de fiscalité de **6%\*\*** (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\*

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 €	Fin octobre 2024
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	En attente	Fin janvier 2025

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

\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures ; elles ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital. \*\*L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps.



## 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.

## CONDITIONS D'ENTRÉES / SORTIES

**Minimum de souscription :** Le minimum de la première souscription, pour tout nouvel associé, 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 et être accompagnée du courrier représentatif des parts objet du retrait. 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.

## 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.



### 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 875 000€ - 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  
**[altarea-im.com](#)**

Crédit photos : Getty Images, ALTAREA IM.