

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2026



## ALTA CONVICTIONS

Deux années  
de croissance



Le 4<sup>e</sup> trimestre 2025 vient clôturer de très belle manière le deuxième exercice de votre SCPI Alta Convictions.

L'année 2025 s'achève sur un bilan financier particulièrement favorable. Forts de la bonne orientation des valeurs du patrimoine immobilier de votre SCPI, nous avons à nouveau décidé, comme en 2024, d'augmenter le prix de la part d'Alta Convictions, passé de 305€ à 308€ au 1<sup>er</sup> décembre 2025, soit une progression de près de 1%. Vous constaterez également que nous avons relevé le dernier acompte trimestriel afin de porter la distribution de votre SCPI à 6,57%<sup>(1)</sup> au titre de l'année 2025. La performance annuelle globale (PGA), qui totalise ces deux paramètres, ressort ainsi à 7,55%<sup>(2)</sup> au titre de l'exercice 2025.

Ces solides résultats sont bien évidemment le reflet de la qualité et du dynamisme du patrimoine immobilier de votre SCPI. Nous nous efforçons de faire croître celui-ci de façon maîtrisée, en sélectionnant majoritairement des actifs français, tout en saisissant des opportunités pertinentes en Europe, notamment en Espagne. Vous retrouverez dans les pages suivantes le détail de nos dernières acquisitions.

Nous abordons 2026 avec confiance car le marché immobilier reste actuellement très favorable à la poursuite de nos acquisitions dans de bonnes conditions, et à accroître la diversification de la SCPI Alta Convictions, dont la capitalisation dépasse à présent les 100 millions d'euros.



**Marc-Olivier PENIN**

Directeur Général – Altarea Investment Managers



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI célèbre son deuxième anniversaire avec une nouvelle revalorisation du prix de part, désormais fixé à 308 €.

2

### MON PATRIMOINE

Une acquisition sous promesse en Espagne, au sud de Bilbao, viendra renforcer la diversification géographique du portefeuille.

3

### MES REVENUS

Avec un dernier acompte porté à 5,16 €, le taux de distribution de votre SCPI atteint 6,57 %<sup>(1)</sup> pour l'année 2025.

4

### MA PERFORMANCE

La Performance Globale Annuelle (PGA) 2025 d'Alta Convictions s'établit à 7,55 %<sup>(2)</sup>, illustrant la pertinence de notre stratégie.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

<sup>(1)</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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. <sup>(2)</sup>La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

# Les faits marquants du trimestre

Votre SCPI renforce sa présence en Espagne avec un nouvel actif



## LES CHIFFRES À RETENIR

PRIX D'ACQUISITION  
(ACTE EN MAIN)

**4,2 M€**

SURFACE TOTALE

**4 319 m<sup>2</sup>**

TAUX DE RENDEMENT

**Supérieur à 7%\***

LOCATAIRE

**AEG Power  
Solutions**

### Un actif au cœur d'un pôle industriel innovant

Alta Convictions renforce son ancrage européen avec la signature d'une promesse d'acquisition d'un actif situé à Vitoria-Gasteiz, au sud de Bilbao, dans le Parc Technologique d'Álava. Ce site bénéficie d'un environnement industriel dynamique, soutenu par la présence de centres de Recherche & Développement qui en font un pôle d'innovation reconnu. L'acquisition, qui a été actée en janvier 2026, illustre notre volonté de diversifier le portefeuille en ciblant des zones à fort potentiel économique.

### Un locataire de référence

L'actif est occupé par AEG Solution Power Iberica, filiale espagnole du groupe AEG Power Solutions, leader mondial dans le domaine électronique. Ce site joue un rôle essentiel dans les opérations européennes du groupe, en tant que centre opérationnel et d'assistance pour la péninsule ibérique. L'opération est réalisée sous la forme d'un sale and leaseback avec bail triple net, garantissant une visibilité locative et une sécurisation des flux sur le long terme. Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la démarche d'Alta Convictions : investir dans des actifs de qualité, portés par des locataires solides, pour vous offrir une performance durable.



### Un nouveau commerce de proximité rejoint le portefeuille diversifié de votre SCPI

Alta Convictions finalise la dernière acquisition du portefeuille de commerces de proximité de 8 actifs dont 7 avaient été acquis au trimestre précédent, en achetant un Carrefour City de 672 m<sup>2</sup>, situé dans le 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon.

Cette opération renforce la présence de la SCPI dans des zones urbaines dynamiques, où la demande locale est forte et pérenne tout en sélectionnant des enseignes de qualité.

\*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.

# Mon patrimoine

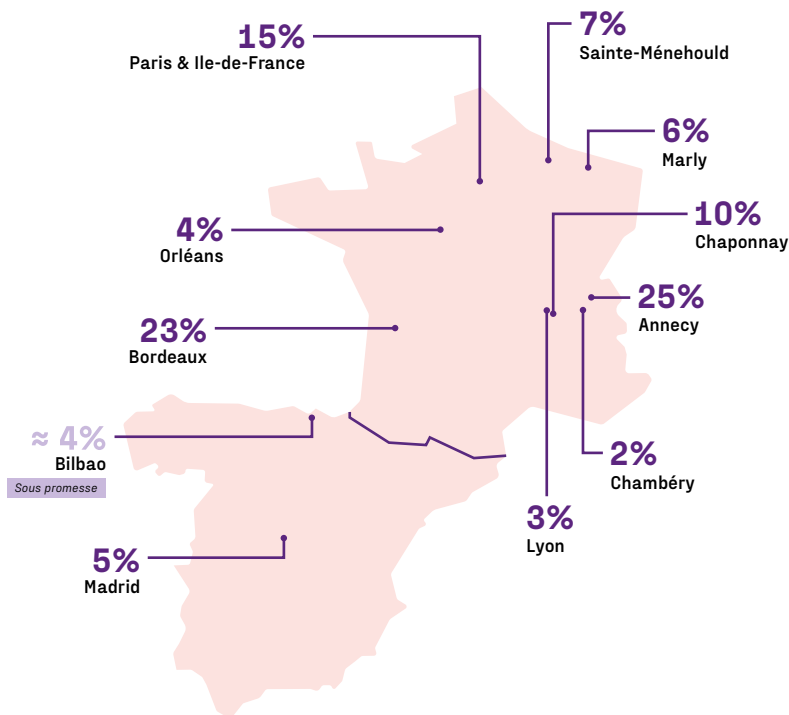
## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

ACTIFS  
**16**

SURFACE TOTALE  
**58 773 m<sup>2</sup>**

LOCATAIRES / BAUX  
**29 / 37**

### Notre ambition : investir dans les thématiques porteuses du marché



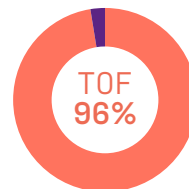
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Taux d'occupation financier

**96%**

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**1,5M€** de loyers perçus au 4ème trimestre 2025



Locaux occupés (96%)  
Locaux vacants (4%)

### Taux d'occupation physique

**97%**

Ce taux représente le rapport entre la surface du patrimoine actuellement loué 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.

La vacance actuelle concerne notamment cinq cellules récemment livrées (944m<sup>2</sup>) du quartier en plein développement de Bordeaux Belvédère. L'une d'elles, d'une surface de 255m<sup>2</sup>, est déjà sécurisée grâce à la signature d'un bail dont la prise d'effet interviendra au 1er trimestre 2026.

### Nos thématiques d'investissement privilégiées

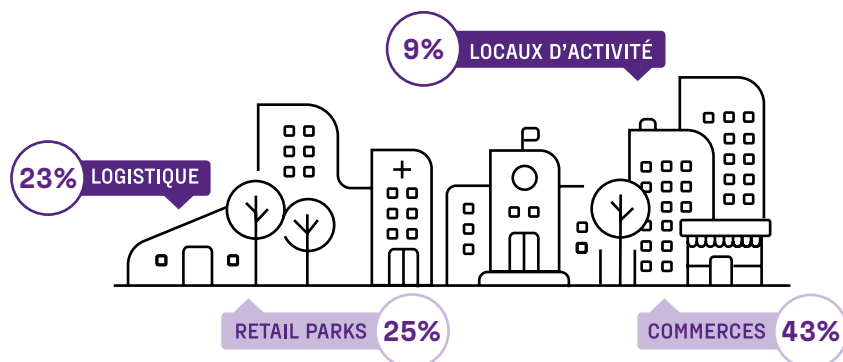


Photo non contractuelle  
ne constituant pas un  
engagement quant aux  
futurs acquisitions.





# La vie de ma SCPI

## Collecte SCPI Alta Convictions 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

**12 139 175 €**

**12 121 790 €**

■ **Collecte  
brute**

■ **Collecte  
nette**



Notre stratégie d'investissement spécifique (part France : 80%) depuis le lancement porte déjà ses premiers fruits en termes de performance pour l'investisseur puisqu'elle nous permet de livrer une performance immédiate attractive tout en préparant déjà l'avenir, forts d'un solide matelas de réserves de distribution et d'expertises toujours bien orientées.



Philippe DELHOTEL,  
Directeur Général Délégué d'Altaconvictions IM

**À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

**CAPITALISATION  
105 982 800 €**

**NOMBRE DE PARTS  
344 100**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS  
2361**

## FOCUS ESG

**Des écologues sur le terrain pour  
renforcer la biodiversité**

Dans le cadre de notre label ISR, Alta Convictions s'est engagée à surperformer sur deux critères clés, dont la biodiversité de ses sites. Pour concrétiser cet engagement, des écologues de Gondwana, leader français de l'écologie urbaine, ont récemment visité et étudié cinq de nos actifs : le retail park Arcaloz à Annecy, les entrepôts logistiques de Sainte-Ménéhould, Marly et Chaponnay, ainsi que notre actif de locaux d'activités à Orléans.

Ces visites ont permis d'évaluer la valeur écologique des sites (faune, flore, espèces protégées, espèces invasives), la qualité des aménagements existants, ainsi que l'impact des constructions et des activités humaines. Les analyses réalisées ont mis en lumière nos actifs les plus performants et identifié des actions pertinentes pour renforcer la biodiversité. Cette démarche traduit notre engagement à dépasser les standards, en intégrant des pratiques responsables et durables au cœur de notre stratégie immobilière.

## Une deuxième revalorisation du prix de part pour Alta Convictions

À compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025, le prix de souscription de votre SCPI est passé de 305 € à 308 €, marquant la deuxième revalorisation en deux ans depuis le lancement du fonds.

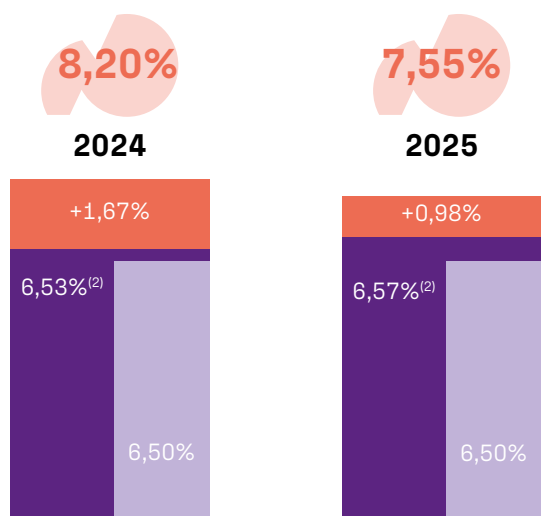
Cette progression illustre la qualité du patrimoine constitué et la bonne orientation des valeurs immobilières des actifs de la SCPI. Portée par une stratégie d'investissement sélective et rigoureuse, concentrée sur des actifs bien situés dans des marchés porteurs (logistique, locaux d'activité, commerces), Alta Convictions continue de créer de la valeur, tout en offrant une opportunité attractive grâce à un prix de part toujours décoté d'environ 7% par rapport à sa valeur de reconstitution.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Entrepôt logistique - Sainte-Ménéhould (51)

# Mes performances

## Performance Globale Annuelle (PGA)<sup>(1)</sup>

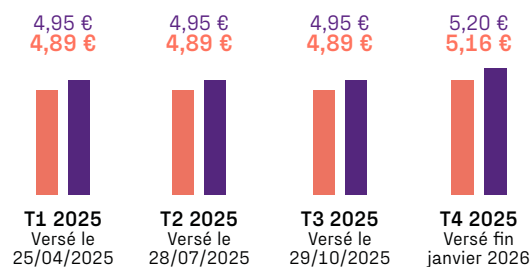


- Performance Globale Annuelle (PGA)
- Evolution du prix de la part
- Taux de distribution brut de fiscalité
- Taux de distribution net de fiscalité

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Détail des 4 derniers dividendes versés par trimestre

Montant brut des revenus distribués par part en pleine jouissance

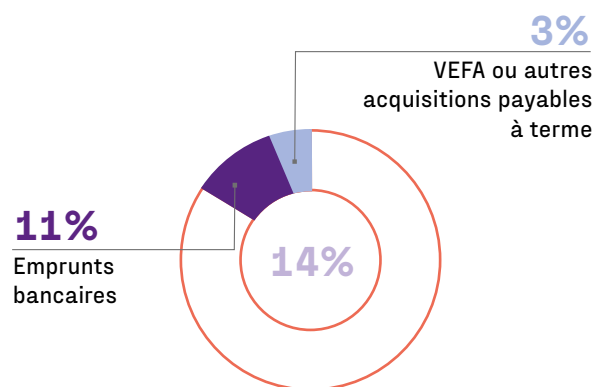


- Dividende brut de fiscalité étrangère par part
- Dividende net de fiscalité étrangère par part

## Valeurs de votre SCPI au 31 décembre 2025

308 €	330,81 €
Prix de la part	Valeur de reconstitution
	Au 30 juin 2025
281,97 €	281,14 €
Valeur de retrait	Valeur de réalisation
	Au 30 juin 2025

## Ratio de l'endettement au 31 décembre 2025 (Méthode ASPIM)



Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

## Revenus distribués en 2025 (par part en pleine jouissance)

Revenus distribués en 2025 (par part en pleine jouissance)	
Distribution	20,05€
- dont distribution de réserves	2,2% soit : 0,45 €
- dont fiscalité étrangère payée par la SCPI <sup>(3)</sup>	1,1% soit : 0,22 €

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

<sup>(1)</sup>La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. <sup>(2)</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. <sup>(3)</sup>Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Textes de référence : Position - Recommandation AMF DOC-2011-24 / Règlement délégué (UE) 2017/565 – article 44 / Code monétaire et financier : article L533-22-2-1.

## 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.