

Bulletin Trimestriel

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2025

Période de validité : 4^{ème} trimestre 2025



ALTA CONVICTIONS ^{IM}

Votre SCPI
accélère son
développement



Au troisième trimestre 2025, votre SCPI Alta Convictions a sensiblement accéléré son développement en dépassant le seuil symbolique des 100 millions d'euros d'actifs immobiliers investis. Ce jalon témoigne de la dynamique soutenue de notre stratégie d'investissement, rigoureuse et sélective, dans un marché qui continue d'offrir des opportunités attractives.

Deux très belles nouvelles acquisitions sont venues enrichir le portefeuille ce trimestre :

- Un actif logistique de qualité, loué à un acteur majeur du transport,
- Un portefeuille de commerces alimentaires idéalement situés en Ile-de-France, à Lyon et à Chambéry.

Ces opérations, détaillées dans les pages qui suivent, illustrent notre volonté de construire un portefeuille diversifié, homogène et résilient.

Fort de ces acquisitions, le portefeuille immobilier de votre SCPI compte désormais quinze actifs et plus d'une trentaine de baux. À fin septembre, la totalité des capitaux collectés est investie et génère des revenus. Une ligne de financement court terme a également été mise en place pour accompagner les derniers investissements.

Cette dynamique immobilière se reflète favorablement dans les indicateurs financiers de votre SCPI dont l'objectif de distribution 2025 est maintenu au taux annuel de 6,50%*.

Nous restons fidèles à l'ambition qui a guidé la création d'Alta Convictions : investir avec discernement, sécuriser les revenus locatifs et construire, sur le long terme, une performance attractive pour répondre durablement à vos attentes.



Marc-Olivier PENIN

Directeur Général – Altarea Investment Managers



REPUBLIQUE FRANÇAISE

VOTRE SCPI EN BREF

1

TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI consolide son positionnement logistique avec une nouvelle acquisition dans le Grand Est.

2

MON PATRIMOINE

Sept commerces de proximité en pied d'immeuble viennent enrichir le portefeuille d'Alta Convictions.

3

MES REVENUS

Un acompte trimestriel versé au quart du rendement annuel cible.

4

MA PERFORMANCE

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

*Objectif basé sur des projections et des simulations de la société de gestion. 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

Votre SCPI renforce sa présence dans la logistique avec l'acquisition d'un nouvel entrepôt dans le Grand-Est.



LES CHIFFRES À RETENIR

PRIX D'ACQUISITION (ACTE EN MAIN)

7,7 M€

SURFACE TOTALE

11 719 m²

TAUX DE RENDEMENT

Proche de 7 %*

LOCATAIRE

Transalliance

Un actif logistique de qualité au cœur des flux européens

Situé à Sainte-Ménéhould (51), l'entrepôt logistique se distingue par ses infrastructures fonctionnelles et son excellent état d'entretien : 10 quais de chargement, 27 places de parking, sur un site livré en 2009 et régulièrement optimisé depuis. Implanté à proximité immédiate de l'autoroute A4, principal axe reliant Paris à Strasbourg, le site bénéficie d'une localisation hyperconnectée.

Un site exploité depuis 2009 par un acteur majeur du transport et de la logistique

Occupant historique de l'entrepôt, Transalliance opère en tant que prestataire pour l'usine voisine du Groupe Albéa, qui figure parmi les leaders mondiaux de l'emballage pour produits de cosmétiques et de beauté. Ce partenariat local constitue un véritable levier de stabilité locative. Ce nouvel actif complète de manière cohérente un portefeuille logistique en développement, après les acquisitions en juin dernier des entrepôts à Marly et Chaponnay loués à Danone Produits Frais France. Par ailleurs, cet entrepôt permet de sécuriser un rendement acte en main proche de 7%*, un niveau attractif sur un marché logistique où les taux prime européens avoisinent 5%.

Alta Convictions enrichit son offre de commerces

Un portefeuille de commerces de proximité, au cœur de quartiers dynamiques

Votre SCPI poursuit sa stratégie de diversification avec l'acquisition d'un portefeuille composé de sept magasins Franprix, totalisant 3 672 m² de surfaces commerciales. Situés dans des localisations ultra-centrales et dynamiques - Levallois-Perret, Puteaux, Nanterre-Ville, Noisy-le-Grand, Pantin, Chambéry et Lyon - ces actifs bénéficient d'une excellente accessibilité et d'un fort potentiel de fréquentation. Une opération qui confirme notre conviction dans les commerces de proximité, en phase avec les usages du quotidien.



Une sélection rigoureuse pour une performance durable

Issus d'un portefeuille plus large, les sept commerces en pied d'immeuble ont été retenus selon des critères stricts : localisation centrale, qualité des cellules, dynamisme commercial local et solidité des enseignes.

Cette opération, dont le rendement initial avoisine les 7,5%*, illustre la capacité d'Alta Convictions à conjuguer performance financière, stabilité des loyers et potentiel de valorisation. Ce portefeuille renforce la résilience du patrimoine de votre SCPI tout en contribuant à vous offrir une performance attractive et pérenne.

LES CHIFFRES À RETENIR

PRIX D'ACQUISITION (ACTE EN MAIN)

13,1 M€

SURFACE TOTALE

3 672 m²

NOMBRE DE COMMERCES

7

TAUX DE RENDEMENT

Proche de 7,5 %*

LOCATAIRE

Franprix

*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

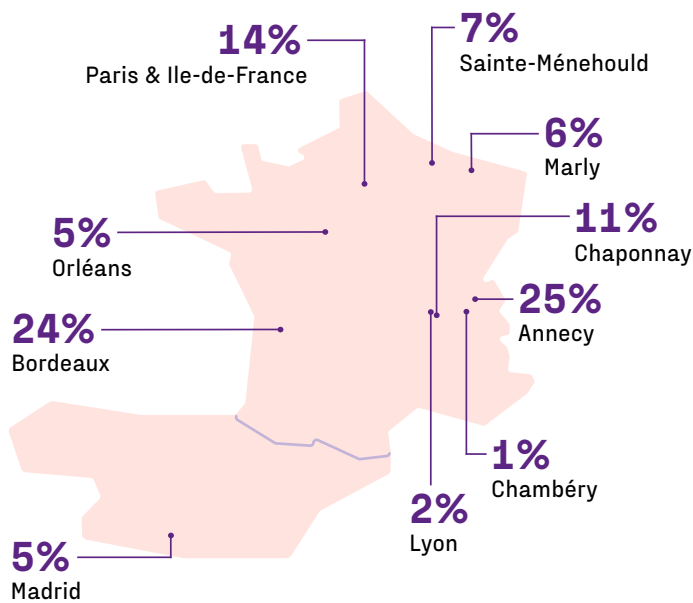
LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

ACTIFS
15

SURFACE TOTALE
58 101 m²

LOCATAIRES / BAUX
29 / 36

Notre ambition : investir dans les thématiques porteuses du marché



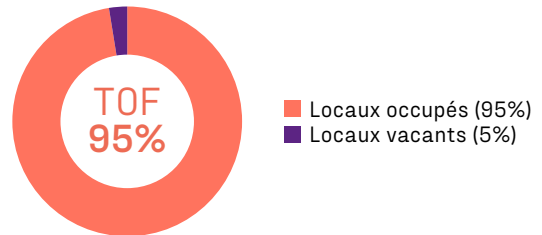
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Taux d'occupation financier (TOF)

95%

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.

1,6M€ de loyers perçus au 3^{ème} trimestre 2025



Taux d'occupation physique (TOP)

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.

Nos thématiques d'investissement privilégiées

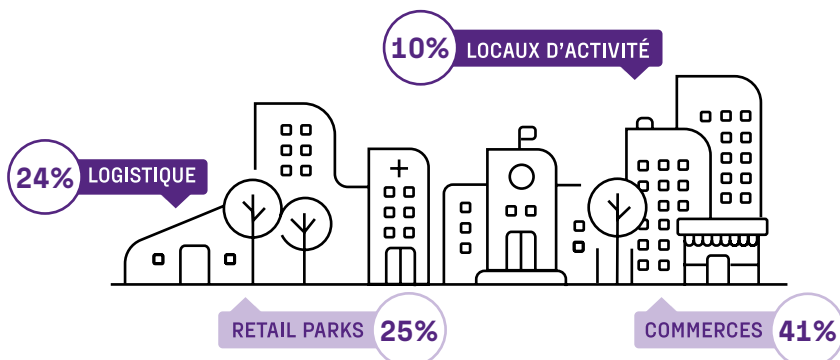


Photo non contractuelle ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions.



La vie de ma SCPI

Collecte SCPI Alta Convictions 3^{ème} trimestre 2025

10 920 220 €

10 915 035 €

■ **Collecte
brute**

■ **Collecte
nette**



En cette fin d'année 2025, l'enjeu pour notre SCPI Alta Convictions est clair : continuer de capter les opportunités d'un momentum de marché favorable, porté par une collecte régulière, tout en construisant une performance attractive sur le moyen et le long terme. La sagesse de notre gestion porte ses fruits avec une décote de près de 8 % entre le prix de part et la valeur de reconstitution.



Philippe DELHOTEL,
Directeur Général Délégué d'Altearea IM

**À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025**

**CAPITALISATION
92 861 215 €**

**NOMBRE DE PARTS
304 463**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 975**

FOCUS ESG

Une action concrète pour un investissement durable

Nous vous avons annoncé l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking de notre entrepôt logistique de Chaponnay, acquis en juin dernier. Ces équipements sont désormais pleinement opérationnels et vont bénéficier à notre locataire Danone pour leur propre consommation.

Situé au cœur d'un pôle logistique stratégique de la région lyonnaise, ce site de 6 513 m², occupé par Danone Produits Frais France, incarne l'engagement d'Alta Convictions en faveur d'un immobilier responsable, en cohérence avec notre label ISR*.

*Le label ne garantit pas la performance financière du fonds.

Dispense de prélèvement sur les revenus financiers

Les associés, résidents fiscaux français et assujettis à l'impôt sur le revenu peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (non libératoire) de 12,8% sur les revenus financiers qui composent une partie de leurs revenus trimestriels.

Pour pouvoir bénéficier de cette dispense en 2026, le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu 2024 doit être inférieur à 25 000 € pour une personne seule, et inférieur à 50 000 € pour un couple (marié ou pacsé).

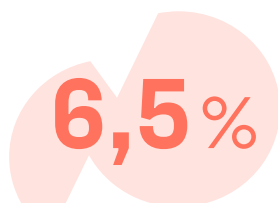
Les revenus financiers restent, quant à eux, soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Un courriel accompagné du formulaire de demande de dispense a été adressé aux associés assujettis à l'IR. Si vous remplissez les conditions et souhaitez en bénéficier, vous pouvez nous retourner votre demande de dispense avant le 30 novembre 2025 pour une application sur les revenus de l'année 2026.

Le Service Client

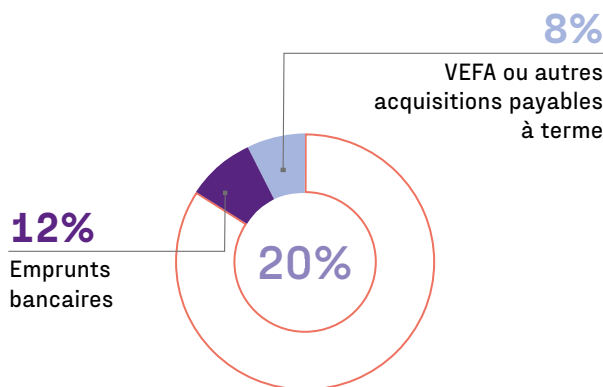
Mes performances

Objectif de distribution 2025⁽¹⁾



La Société de Gestion indique un taux de distribution objectif 2025 de 6,50%⁽¹⁾ (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 des dettes et autres engagements au 30 septembre 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.

Valeurs de votre SCPI au 30 juin 2025⁽²⁾

305 €

Prix de la part

228,28 €⁽³⁾

Valeur IFI par part résident fiscaux français

279,23 €

Valeur de retrait

204,92 €⁽³⁾

Valeur IFI par part non-résident français

330,81 €

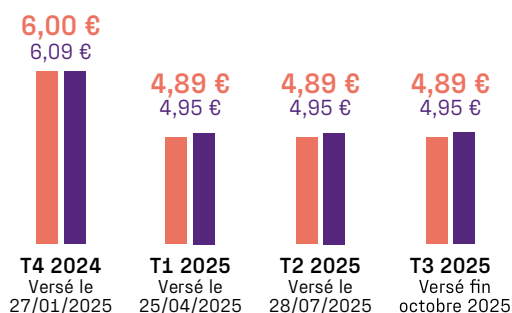
Valeur de reconstitution

281,14 €

Valeur de réalisation

Détail des 4 derniers dividendes versés par trimestre

Montant brut des revenus distribués par part en pleine jouissance.



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

Performance 2024

| Performance Globale Annuelle (PGA) ⁽⁴⁾ | 8,20% |
|---|---------------------|
| Évolution du prix de la part entre le 1 ^{er} janvier 2024 et le 1 ^{er} janvier 2025 | 1,67% |
| Taux de distribution ⁽⁵⁾ | 6,53% |
| Revenus distribués en 2024 (par part en pleine jouissance) | |
| Distribution | 19,59€ |
| - dont distribution de réserves | 0% |
| - dont fiscalité étrangère payée par la SCPI ⁽⁶⁾ | 0,5 % soit : 0,09 € |

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

⁽¹⁾L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps. ⁽²⁾Valeurs arrêtées par Altarea IM au 30 juin 2025. ⁽³⁾Valeurs au 31 décembre 2024. ⁽⁴⁾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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ⁽⁵⁾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^{er} janvier de l'année N. ⁽⁶⁾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
Evaluateur 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^{er} jour du 4^{ème} 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.