

ALTA CONVICTIONS ^{/M}

Rapport Annuel 2025



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Nos convictions immobilières | 4 |
| Fiche d'identité | 7 |
| Zoom sur le patrimoine | 8 |
| Gouvernance et contrôle interne | 16 |
| Politique ESG* | 20 |
| Rapport de la société de gestion | 24 |
| Fiscalité | 30 |
| Rapport du conseil de surveillance | 32 |
| Résolutions de l'assemblée générale mixte | 36 |
| Comptes annuels | 40 |
| Annexe aux comptes annuels | 45 |
| Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels | 58 |
| Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 61 |
| Annexes SFDR** | 64 |

** Il s'agit d'un cadre utilisé pour mesurer les performances non financières d'une entreprise dans les catégories environnementales, sociales et de gouvernance.*

*** SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), s'intègre dans la réglementation de la finance durable et vise à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance en Europe.*

Édito



Si les tensions géopolitiques ont persisté, les marchés immobiliers européens ont néanmoins montré en 2025 des signes tangibles de stabilisation, avec un retour graduel de l'intérêt des investisseurs. Dans ce contexte qui continue d'offrir de réelles opportunités, Alta Convictions a poursuivi son développement avec exigence.

Portée par une belle dynamique de collecte, votre SCPI a dépassé le seuil symbolique des 100 M€ de capitalisation. Cette progression s'est accompagnée d'un bilan financier solide au titre de l'exercice, que vous retrouverez en détail dans les pages qui suivent :

- Une performance globale annuelle (PGA), nouvel indicateur de place, de 7,55 %⁽¹⁾,
- Dont 6,57 %⁽²⁾ de distribution,
- Et près de 1 % d'augmentation du prix de part au 1^{er} décembre.

En 2025, la SCPI a ainsi vu sa distribution en euros progresser et son prix de part être revalorisé pour la seconde année consécutive. Ces résultats ont été obtenus tout en conservant un niveau de réserves important – équivalent à près de six mois de distribution – et en maintenant un prix de part inférieur de près de 8 % à sa valeur de reconstitution, ce qui traduit une valorisation très raisonnable de votre épargne immobilière.

Ces performances reposent naturellement sur la qualité du portefeuille immobilier sous-jacent. L'année a été particulièrement active sur le plan immobilier avec l'acquisition de douze nouveaux actifs, témoignant de notre capacité à employer les capitaux collectés dans des biens de qualité.

Nous avons renforcé notre exposition à la logistique spécialisée, occupée par des locataires de renom, tout en poursuivant nos investissements dans des commerces alimentaires en pied d'immeuble, un segment qui continue de démontrer des fondamentaux solides.

Nous sommes une nouvelle fois restés à l'écart du secteur bureaux, encore marqué par des ajustements de valeur et de fortes tensions locatives.

Nous abordons 2026 avec confiance et ambition car le marché immobilier reste très favorable à la poursuite de nos acquisitions dans de bonnes conditions financières, un terrain propice à la diversification de votre SCPI.

Nous continuerons d'investir avec la même sélectivité – en ciblant notamment les locaux d'activités et certaines typologies de logistique encore absentes du portefeuille – tout en renforçant la dimension européenne d'Alta Convictions, dans la limite statutaire de 20 % de la valeur du patrimoine.

Cette nouvelle année sera également l'occasion de faire évoluer le rythme de la distribution de votre SCPI qui passera d'une fréquence trimestrielle à une fréquence mensuelle afin de vous permettre de bénéficier plus tôt et plus régulièrement de vos revenus.

Toute l'équipe d'Altea IM vous remercie pour votre confiance et reste pleinement engagée pour continuer à faire croître votre patrimoine.

Marc-Olivier PENIN, Directeur Général - Altea Investment Managers



(1) 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.

(2) 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.



Nos convictions immobilières

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Contexte macroéconomique 2025 : une normalisation sous contraintes

Après une période 2022-2024 d'augmentation de taux, l'année 2025 s'inscrit dans une phase de normalisation macroéconomique, marquée par un ralentissement coordonné des principaux indicateurs, mais sans rupture majeure. La croissance française se stabilise à +0,9 % en moyenne annuelle, en léger retrait après une progression de 1,1 % en 2024, illustrant une économie qui progresse, mais reste contenue par la faiblesse de la demande intérieure et le contexte politique instable.

Sur le plan des prix, l'environnement devient nettement moins inflationniste. L'inflation moyenne annuelle recule ainsi à 0,9 % en 2025, contre 2,0 % en 2024, portée par un repli marqué des prix de l'énergie et un ralentissement généralisé des composantes de consommation.

Ce ralentissement de l'inflation n'a cependant pas eu l'effet escompté sur la consommation, car le marché du travail commence à montrer des signaux de tension. Le taux de chômage remonte en effet à 7,9 % au 4^e trimestre 2025, soit +0,2 point sur le trimestre et +0,6 point sur un an, indiquant une inflexion réelle après plusieurs années de consolidation.

Cette configuration globale – croissance faible, inflation maîtrisée, marché du travail qui se détend – contribue à une lecture prudente du cycle économique sans toutefois traduire un risque de récession imminent.

Politique monétaire : tension persistante sur les taux longs

Du côté monétaire, 2025 marque une césure nette après le cycle de resserrement 2022-2024. En effet, depuis juin 2025, la BCE maintient une posture de stabilité sur ses taux qui a été confirmée lors des réunions de fin 2025 et début 2026, la BCE estimant que l'inflation est désormais alignée sur son objectif de 2 %.

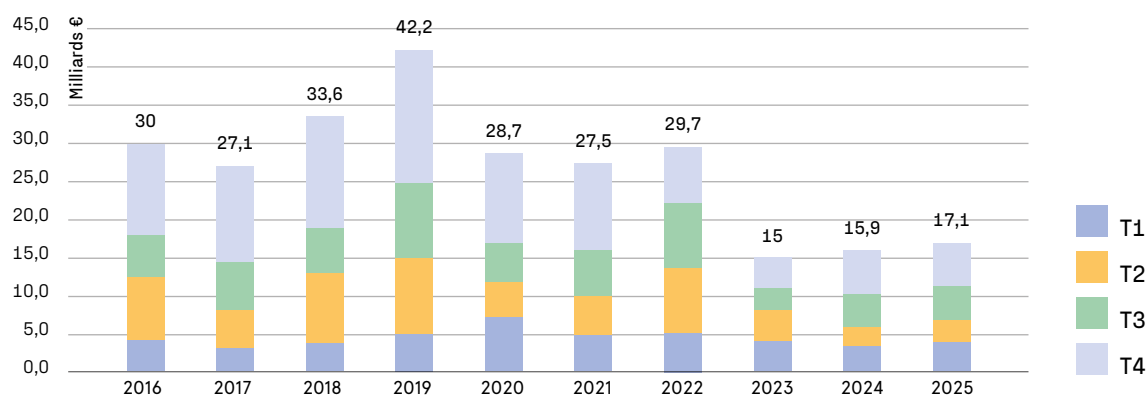
En parallèle, l'OAT 10 ans termine l'année à 3,6 %, en hausse sensible par rapport à fin 2024 (3,2 %), dans un environnement marqué par une prime de risque politique persistante et une dette publique davantage scrutée par les investisseurs.

Cette tension sur le coût du capital, conjuguée à l'absence de réduction des taux directeurs, limite la capacité de compression des taux de rendement immobiliers et renforce la vigilance des investisseurs immobiliers.

Le marché immobilier d'entreprise en 2025 : un redémarrage timide

Après deux exercices 2023 et 2024 atones, le marché français de l'investissement renoue avec une légère progression. Les investissements en immobilier atteignent 17,1 Md€ en 2025, soit une hausse modérée mais tangible de 9% ce qui demeure cependant inférieur de 27% à la moyenne des cinq dernières années. Cette hausse est tirée par les investissements en bureau en Île-de-France, qui ont vu des transactions de taille importante se réaliser en 2025, signe d'un retour d'attractivité de la classe d'actifs sur certains territoires.

HISTORIQUE DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE JUSQU'EN 2025



Source : BNP Paribas Real Estate / CBRE (02/2026).

Répartition par typologies d'actifs : recomposition marquée

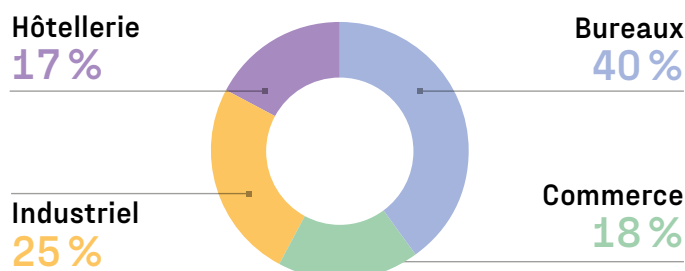
Les bureaux enregistrent 6,8 Md€ investis (+31%), soutenus par le retour des grandes transactions. Cinq opérations supérieures à 300 M€ ont été réalisées en 2025, alors qu'aucune n'avait été observée en 2024. L'Île-de-France capte 82% des volumes nationaux, confirmant sa place centrale dans le cycle 2025. La part relative des investissements en bureau a donc logiquement augmenté, passant de 32% en 2024 à 40% en 2025.

Cette augmentation se fait principalement au détriment des investissements en logistique et des locaux d'activités, qui ont connu un recul marqué de 18%, affectés par la hausse des taux longs, la montée de la vacance en Île-de-France et des arbitrages plus sélectifs des investisseurs. Cependant le secteur recèle des opportunités intéressantes sur des transactions de taille moyenne.

Les investissements en commerces progressent quant à eux de 14% et dépassent désormais les 3 Md€ investis, portés par un volume limité d'opérations de taille significative, principalement concentrées sur des actifs de centre ville.

L'hôtellerie a connu une année 2025 intéressante avec une croissance des investissements de l'ordre de 9% pour atteindre près de 3 Md€.

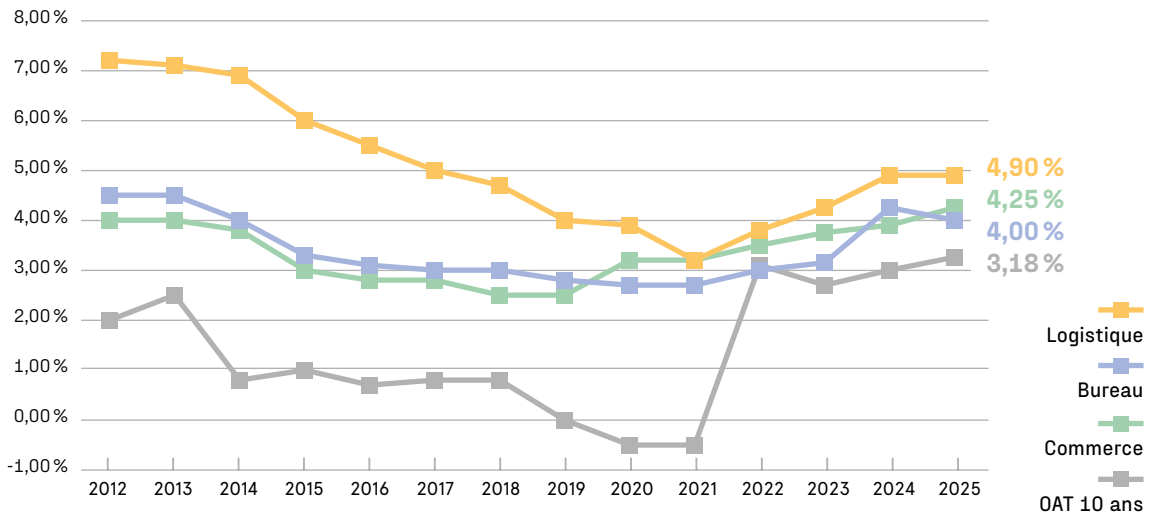
PARTS DES TYPOLOGIES DANS LE MONTANT TOTAL INVESTI EN 2025



Source : BNP Paribas Real Estate (02/2026).

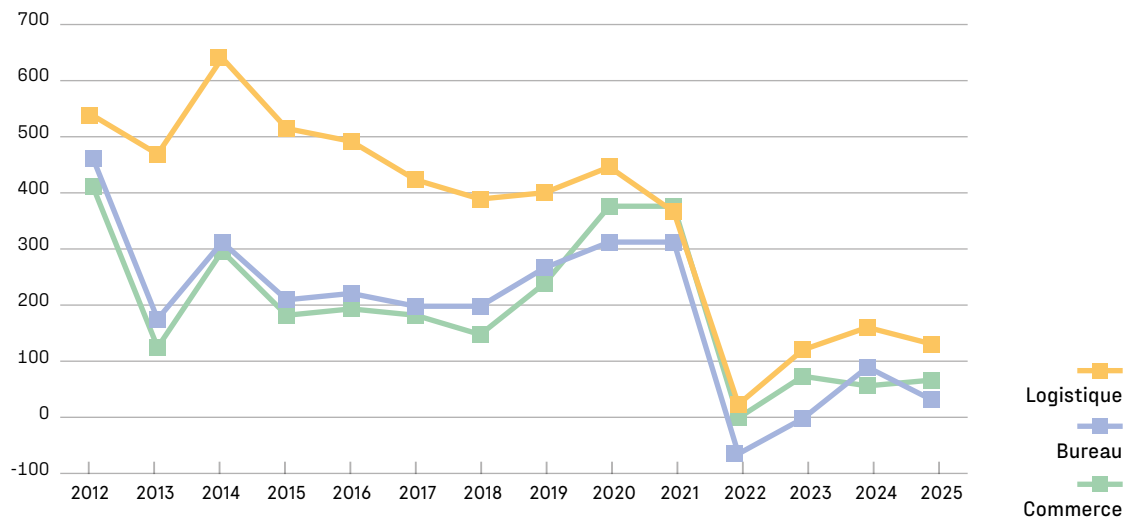
Les taux de rendement prime ont fait preuve de stabilité en 2025, avec quelques ajustements ciblés : en bureaux, une légère hausse de 0,10% a été observée portant le taux de rendement prime à 4,10%. S'agissant de la logistique, les taux de rendement prime sont stables à 4,90% alors que le commerce a montré une légère compression, passant de 4,25% à 4%. Cette stabilité, couplée à une hausse de l'OAT 10 ans ont ainsi eu pour effet de compresser la prime de risque, en particulier pour les actifs « core ».

ÉVOLUTION DES TAUX PRIMES PAR TYPOLOGIE



Source : CBRE & Boursorama (02/2026).

ÉVOLUTION DE LA PRIME DE RISQUE PAR TYPOLOGIE (EN POINTS DE BASE)



Source : CBRE & Boursorama (02/2026).

En conséquence le marché devient plus sélectif, consacrant une attention accrue aux fondamentaux locatifs et une approche opportuniste mais disciplinée des valeurs. Les localisations premium et les actifs offrant une lisibilité locative établie sont privilégiés.

Fiche d'identité de la SCPI

Type de SCPI

SCPI de rendement
à capital variable

Siège social

87 rue de Richelieu
75002 PARIS

Date de création

25/07/2023

N° d'immatriculation au RCS

977 574 284 RCS Paris

Visa AMF

n° 23-04 en date
du 18/07/2023

Date de dissolution statutaire

24/07/2122

Capital social effectif

au 31/12/2025
51 615 000 euros

Capital plafond statutaire

300 000 000 euros

Société de gestion

Altarea Investment Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 400 000 €
Siège social : 87 rue de Richelieu
75002 PARIS
922 347 950 RCS PARIS
Société de gestion de portefeuille
agrée par l'AMF le 13/04/2023
sous le n° GP-20230008

Directoire

Baptiste BOREZEE, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Philippe DELHOTEL, Directeur Général Délégué

Comité de surveillance

ALTAREA & ALTAREIT

Commissaire aux comptes

FORVIS MAZARS
Société anonyme
45 rue Kléber 92300 Levallois-Perret - France

Conseil de surveillance de la SCPI

Composition du Conseil de surveillance

Catherine LEROY, Présidente
Christophe DECAIX
François DENIS
Jacques LACOUR
Matthieu MANCUSO
Pierre PERRODIN
Ronald SANNINO
Altarea SCA

Dépositaire de la SCPI

Société Générale Securities Services
17 cours Valmy
Tour SG Alicante
92972 Paris-La Défense

Expert immobilier de la SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
Société par action simplifiée
50 cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI

DELOITTE & ASSOCIES
Société par actions simplifiée
6 place de la Pyramide - 92800 Puteaux



Zoom sur le patrimoine

La stratégie d'investissement de la SCPI

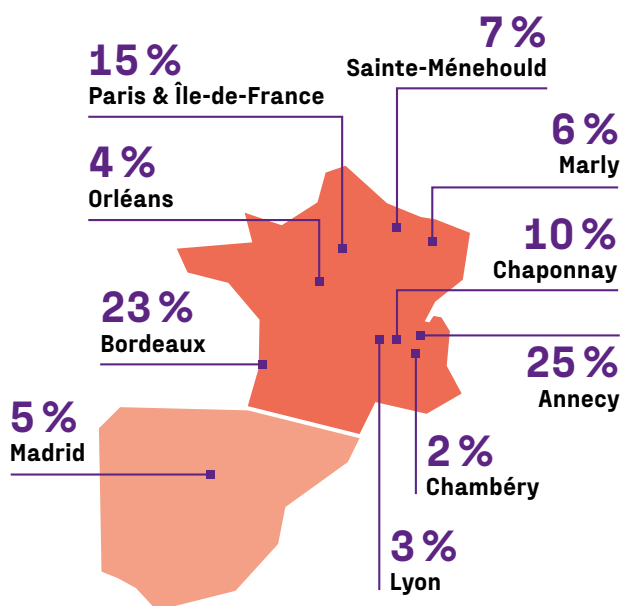
La SCPI Alta Convictions déploie une stratégie d'investissement axée sur la constitution d'un portefeuille immobilier en vue d'une détention longue, dans un cycle actuellement marqué par des taux d'intérêt financiers à 10 ans supérieurs à 3%.

Après une première phase d'acquisition majoritairement orientée vers les commerces, l'année 2025 a permis d'opérer un rééquilibrage avec l'intégration d'actifs logistiques. Cette dynamique de diversification a vocation à se poursuivre en 2026, et les classes d'actifs suivantes seront ainsi ciblées :

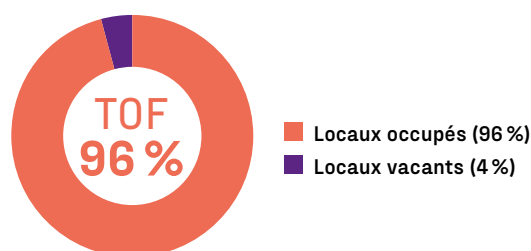
- **Logistique et locaux d'activités** : ces segments demeurent des cibles d'acquisition privilégiées du fait de leur attractivité et de leur capacité à générer un rendement attractif. Les futures acquisitions feront l'objet d'une analyse rigoureuse portant sur l'emplacement des actifs, leur qualité immobilière intrinsèque, la solidité des locataires ainsi que la capacité de relocation en cas de départ.
- **Commerces** : dans la continuité de 2025, où la SCPI a su saisir une opportunité particulièrement pertinente, 2026 pourrait également permettre des acquisitions ciblées. Les décisions d'investissement s'appuieront sur une évaluation précise des taux d'effort, des niveaux locatifs et de la profondeur de marché de chaque emplacement.
- **Bureaux** : l'année 2026 pourrait marquer le retour d'opportunités intéressantes, compatibles avec les objectifs de la SCPI. Une attention toute particulière devra être portée aux niveaux des loyers pratiqués, qui devront nécessairement refléter l'ajustement qui a été observé ces dernières années. Les taux de rendement devront également être en ligne avec les nouvelles conditions de marché. Il conviendra également de se concentrer sur les actifs répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs (services, flexibilité, espaces extérieurs...).
- **Actifs alternatifs (écoles, data centers...)** : ces segments font également l'objet d'une veille active. Certains dossiers pourront être étudiés au cas par cas dès lors qu'ils présentent des fondamentaux solides et des perspectives attractives en adéquation avec les objectifs de la SCPI.

En parallèle, la SCPI poursuit l'analyse des opportunités en zone Euro et tout particulièrement en Espagne, en Allemagne et en Italie. Tous les investissements devront nécessairement reposer sur les mêmes critères de sélection et d'exigence que les investissements en France, en privilégiant la durée d'engagement des locataires sur les sites retenus.

Le patrimoine de notre SCPI



Taux d'occupation financier



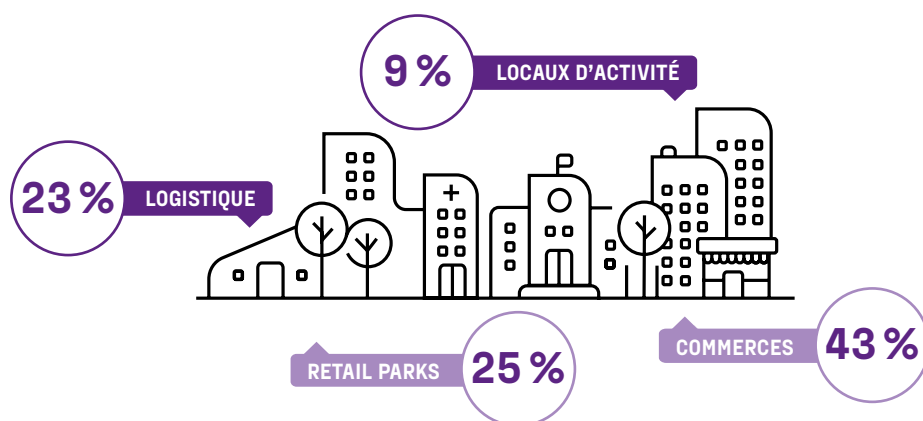
Ce taux représente le rapport entre la surface du patrimoine actuellement louée à 28 locataires et la surface totale du patrimoine détenue par la SCPI. Le taux d'occupation physique présente une image de la situation du patrimoine à un moment donné.

Taux d'occupation physique

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.

Nos thématiques d'investissement privilégiées à fin 2025



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Les acquisitions de 2025

Avril 2025 | Alta Convictions signe la deuxième tranche de commerces de Bordeaux Belvédère

Votre SCPI a poursuivi le développement de son portefeuille en finalisant l'acquisition de la seconde tranche des commerces du quartier Bordeaux Belvédère, pour un montant de 2,6 M€. La première phase avait été acquise en décembre 2024 pour un montant de 20,7M€.

À retenir

Property Manager

Altarea Commerce France, filiale du Groupe Altarea

Surface

8 518 m²

Locataire

Multilocataire
(Carrefour Market, OnAir, UniLabs...)

Prix d'acquisition (Acte en main)

23,3 M€



Mai & Juin 2025 | Une première acquisition en logistique pour Alta Convictions : deux plateformes louées à Danone



Deux entrepôts spécialisés dans le stockage en froid positif, essentiels à la distribution de produits frais. Ces installations garantissent une gestion précise de la température, préservent la qualité des marchandises sensibles et assurent une logistique fluide pour un approvisionnement rapide des centrales d'achat et hypermarchés.



Des sites implantés **au cœur de zones recherchées** :

- À **Marly** (Moselle), un site de 4 986 m², constituant un maillon important de la distribution dans le nord-est de la France.
- À **Chaponnay** (Rhône), un entrepôt de 6 513 m² bénéficiant d'un emplacement stratégique dans l'un des principaux hubs logistiques de la région lyonnaise.



Les deux sites sont intégralement occupés par **Danone Produits Frais France**, acteur de référence du secteur agroalimentaire.



Dans une logique de durabilité, des **panneaux photovoltaïques ont été installés** sur le parking de l'entrepôt de Chaponnay, permettant au locataire de bénéficier d'une production d'énergie destinée à sa propre consommation.



À retenir

Surface

11 499 m²

Locataire

**Danone
Produit Frais
France**

Prix d'acquisition
(Acte en Main)

18,5 M€

Juillet 2025 | Votre SCPI renforce sa présence dans la logistique avec un nouvel entrepôt dans le Grand Est



Un entrepôt logistique situé à Sainte-Menéhould (Marne) et bénéficiant **d'une localisation hyperconnectée**, grâce à sa proximité immédiate avec l'autoroute A4, permettant **une connexion rapide avec plusieurs marchés européens majeurs**.



Occupant historique de l'entrepôt, **Transalliance**, acteur majeur du transport et de la logistique, opère en tant que prestataire pour l'usine voisine du **Groupe Albéa**, l'un des leaders mondiaux de l'emballage cosmétique. Ce partenariat industriel ancré dans le territoire constitue **un levier fort de stabilité locative**.



Un entrepôt qui 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.



À retenir

Surface

11 719 m²

Locataire

Transalliance

Prix d'acquisition
(Acte en main)

7,7 M€

Juillet & Novembre 2025 | Alta Convictions accélère son développement avec l'acquisition d'un portefeuille de 8 commerces alimentaires en pied d'immeuble



Un portefeuille de huit commerces alimentaires totalisant **4 344 m²**, idéalement situés au cœur de quartiers urbains dynamiques : **Levallois-Perret, Puteaux, Nanterre Ville, Noisy-le-Grand, Pantin, Chambéry et Lyon** (Presqu'île et 3^e arrondissement). Des emplacements premium en pied d'immeuble, au sein de zones à **forte densité résidentielle** et bénéficiant d'un **flux piéton important**. Ces surfaces commerciales répondent pleinement aux usages quotidiens et s'inscrivent dans la dynamique des commerces de proximité.



Un ensemble intégralement loué à des **locataires de premier plan**, Franprix et Carrefour City, offrant une **visibilité locative solide**.



Une sélection rigoureuse opérée parmi un portefeuille plus large, fondée sur des critères immobiliers et urbains exigeants : **localisation ultra centrale, dynamisme commercial, qualité des cellules et attractivité des quartiers**.



À retenir

Property Manager

Altea Gestion Immobilière (filiale du groupe Altea) et Whitebird

Surface

4 344 m²

Locataire

Franprix & Carrefour City

Prix d'acquisition (Acte en main)

14,2 M€

Performances

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025 (PGA)⁽¹⁾

7,55 %



TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽²⁾

6,57 %

Distribution par part en pleine jouissance

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

+0,98 %

Hausse du prix de la part au 1^{er} décembre 2025

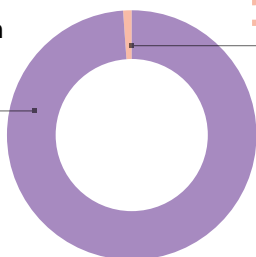
Distribution nette

98,9 %

Dont distribution de réserves
2,24 %

Fiscalité payée par la SCPI⁽⁴⁾

1,1 %



Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Prix de la part

308 €

Valeur de retrait

281,97 €

Valeur de reconstitution⁽³⁾

333,68 €

Profil de risque

La durée de détention de 9 ans est prise en compte dans l'évaluation du niveau de risque. Toutefois, si vous décidez de vendre vos parts avant l'échéance, le risque réel peut être différent et vous pourriez récupérer moins que prévu. L'indicateur synthétique de risque permet de comparer ce produit à d'autres et d'évaluer le niveau de risque. Il vous informe de la probabilité de subir des pertes en cas de fluctuations sur les marchés ou d'incapacité de paiement.



(1) 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.

(2) Le taux de distribution (ASPI) 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.

(3) Valeur arrêtée par Altarea IM au 31 décembre 2025.

(4) 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.

Date d'immatriculation

25/07/2023

Nombre d'associés

2 361

Nombre de parts

344 100

Prix de souscription

308 €

Délai de jouissance

3 mois

Capital effectif

51 615 000 €

Capitalisation

105 982 800 €

Valeur de retrait

281,97 €

Valeur nette comptable
par part

265,52 €

Valeur de réalisation
par part

281,63 €

Valeur de reconstitution
par part

333,68 €

Valeur IFI par part
résident fiscaux français

271,48 €

Valeur IFI par part
non résident français

257,59 €

CHIFFRES CLÉS (EN EUROS)

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Compte de résultat au 31 décembre | | |
| Produits de la SCPI | 5 715 914,77 | 2 433 639,39 |
| dont Loyers | 5 510 877,61 | 2 049 101,27 |
| Total des charges | -1 279 984,06 | -264 670,60 |
| Résultat | 4 435 930,71 | 2 168 968,79 |
| Distribution | 4 590 400,36 | 1 910 312,50 |

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|---------------|
| État du patrimoine et tableaux des capitaux propres au 31 décembre | | |
| Capital social | 51 615 000,00 | 30 813 300,00 |
| Total des capitaux propres | 91 365 577,67 | 56 022 438,03 |
| Placements immobiliers | 100 370 765,42 | 51 005 717,54 |

| | Global 2025 | Par part 2025 |
|--|--------------|---------------|
| Autres informations | | |
| Résultat | 4 435 930,71 | 19,30* |
| Distribution | 4 590 400,36 | 19,83* |
| Report à nouveau au 31 décembre 2025** | 3 241 117,81 | 9,42 |

* Pour une part en pleine jouissance sur l'année 2025.

** Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale (deuxième résolution).

| Patrimoine | | |
|---|----------------|--------|
| Valeur vénale / Expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 105 275 000,00 | 305,94 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 100 370 765,42 | 291,69 |

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EUROS)

| Valeur comptable | |
|-------------------------------------|---------------|
| Valeur comptable | 91 365 577,67 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 265,52 |

| Valeur de réalisation | |
|--|---------------|
| Valeur de réalisation | 96 907 510,39 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 281,63 |

| Valeur de reconstitution | |
|--|-----------------------|
| Valeur de réalisation | 96 907 510,39 |
| Frais d'acquisitions (y compris frais de constitution) | 8 209 226,61 |
| Commission de souscription | 9 702 200,19 |
| Valeur de reconstitution | 114 818 937,19 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 333,68 |



Gouvernance & contrôle interne

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Altarea IM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne général dans lequel s'inscrit le dispositif de contrôle interne de la SCPI Alta Convictions. Ce dispositif, piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), permet notamment à la Société de Gestion de veiller au respect de la réglementation, du programme d'activité de la Société de Gestion et de l'intérêt des porteurs.

Il s'articule autour :

- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise en trois niveaux :

- **le contrôle permanent de premier niveau**, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur responsable hiérarchique ;
- **le contrôle permanent de second niveau**, réalisé par le RCCI avec l'assistance d'un cabinet externe, vise à s'assurer que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Il consiste notamment à vérifier le respect de la réglementation et des règles professionnelles applicables à l'activité de gestion pour compte de tiers ;
- **le contrôle périodique de troisième niveau**, dont l'objectif est de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ; il est délégué à un cabinet externe indépendant. Un audit interne peut également être diligenté par la direction de l'audit interne du groupe Altarea.

POLITIQUE DE GESTION DES 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 présente des risques, précisément définis dans la note d'information de la SCPI mise à la disposition du public, et dont la dernière mise à jour date de décembre 2024. Les principaux risques auxquels expose toute souscription de parts de la SCPI Alta Convictions sont les suivants :

- **Risque de perte en capital** : La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- **Risques liés à la gestion discrétionnaire** : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.
- **Risque de liquidité** : La société de gestion ne garantit pas la revente des parts de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait de la SCPI n'est ainsi possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante effectuée par un tiers au prix de retrait, ou, à défaut, grâce à un fonds de remboursement si un tel fonds a été doté à cet effet au prix décoté fixé dans ce cadre. En outre, la sortie de la SCPI pourrait ne pouvoir s'effectuer à un prix décoté dans une situation du marché immobilier dégradée, ou de blocage du marché des parts.
- **Risque lié à l'endettement** : L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.
- **Risque de taux d'intérêt / taux de change** : Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt ou des taux de change, à la hausse comme à la baisse.
- **Risque de contrepartie** : Il existe un risque de défaillance pour la SCPI induit par la possible utilisation de contrats dérivés de gré à gré dans le cadre de ses opérations de couverture.
- **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, et du montant de capital perçu, soit lors de la revente des 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.
- **Risques en matière de durabilité** : Il se définit comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance d'entreprise, dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

La gestion des risques est ainsi intégrée aux processus décisionnels et opérationnels d'Altarea IM. Pour maîtriser les risques liés à son activité, Altarea IM a établi et garde opérationnel un dispositif de prévention et de gestion des risques dont elle contrôle régulièrement la bonne application. Ce dispositif englobe non seulement les risques financiers auxquels sont confrontés les véhicules gérés mais aussi les risques opérationnels, de non-conformité, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément aux exigences réglementaires applicables, et afin de répondre au mieux aux intérêts des associés, Altarea IM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, de l'importance et de la complexité de ses activités. La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur <https://altarea-im.com>. Cette politique et les procédures internes afférentes permettent de prévenir, identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts.

Altarea IM se base ainsi sur les principes de déontologie et de formation du personnel de la Société de Gestion, de séparation des fonctions et de mise en place d'un dispositif de contrôle. La Société de Gestion tient et met à jour régulièrement une cartographie qui consigne les conflits d'intérêts potentiels, et un registre des conflits d'intérêts avérés, l'ensemble étant supervisé par le RCCI.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, Altarea IM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

Cette politique a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Altarea IM fournit un service d'investissement.

La politique de rémunération d'Altarea IM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles d'Altarea IM ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités afin d'assurer l'attractivité et la fidélisation des collaborateurs.

Altarea IM ne propose par ailleurs pas de rémunération sous forme de rémunération indexée sur des commissions de surperformance du fonds.

Au titre de l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) versées par la société de gestion à l'ensemble du personnel - 13 collaborateurs au 31/12/2025 - s'élève à 1,6 M€. Ce montant, dont 47,1% a été affecté aux preneurs de risques identifiés, est composé de rémunérations fixes à hauteur de 97% et de rémunérations variables à hauteur de 3%.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES ASSOCIÉS

Les données à caractère personnel sont protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi no 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD) ci-après ensemble la « Réglementation ». Altarea IM est particulièrement vigilante quant à la collecte et au traitement de telles données, et s'est dotée d'une politique de protection des données personnelles ayant pour objectif d'informer les personnes concernées de la manière dont la société de gestion traite et protège les données personnelles qu'elle collecte et/ou traite en qualité de responsable du traitement.

En application de la Réglementation, vous disposez ainsi sur vos données personnelles, et dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité, ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communication marketing. Vous disposez également du droit de définir les directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://altarea-im.com/donnees-personnelles/>

Vous pouvez faire valoir vos droits à tout moment par courrier à l'attention de Altarea IM - Service client - 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS ou par mail à reclamation.client@altarea-im.com





Politique ESG

Stratégie extra-financière

UNE DÉMARCHÉ D'AMÉLIORATION CONTINUE

Altarea IM, en tant que filiale du Groupe Altarea, acteur majeur de l'immobilier prenant en compte les facteurs ESG depuis 15 ans, contribue à l'amélioration à long terme de son parc immobilier en intégrant une dimension environnementale, sociétale et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et la gestion de ses actifs.

Ville

Développer
et préserver
les territoires

Clients

La satisfaction
au cœur
des actions

Talents

L'excellence
au service
de la croissance

Altarea IM s'est engagée dans cette démarche d'amélioration continue, et est également membre de l'ASPIM afin de participer de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

Altarea IM est également signataire des UN PRI.

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

PRI Principles for
Responsible
Investment

RÈGLEMENTATION SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La SCPI Alta Convictions poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 40% de ses investissements répondant au moins à l'un des deux objectifs environnementaux ci-dessous :

Gestion des consommations énergétiques,
via un audit énergétique systématique à l'acquisition
et renouvelé tous les 5 ans.
Le suivi des consommations annuelles permettra
de vérifier l'atteinte des objectifs ;

OU

Énergies renouvelables,
via une augmentation de la part
d'énergies renouvelables
sur le parc d'actifs détenus.

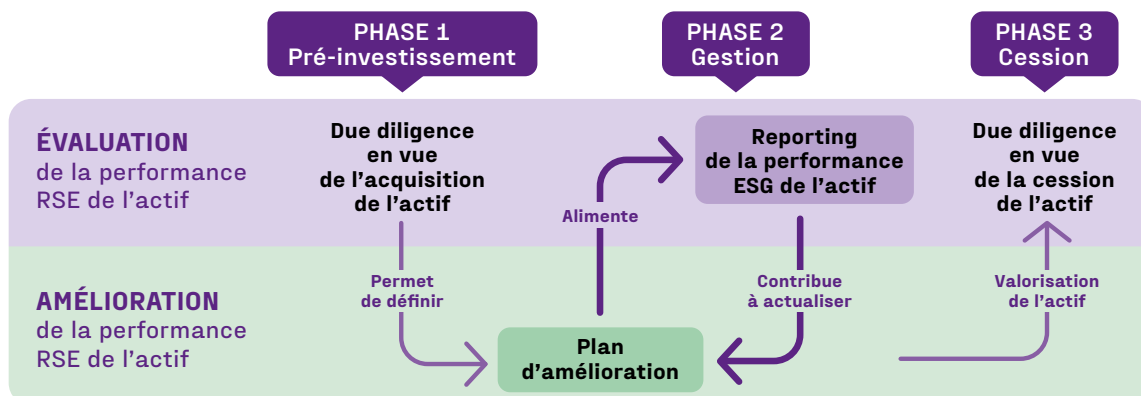
La SCPI Alta Convictions vise à limiter les impacts négatifs de son portefeuille en veillant à faire ses meilleurs efforts pour réduire les conséquences les plus importantes sur les changements climatiques :

- Elle n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles ;
- Elle identifie des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficacité énergétique, notamment dans le cadre du Disposition Eco-Energie Tertiaire ;
- Elle mesure chaque année la consommation d'énergie réelle de ses actifs, si disponible, et estime cette dernière le cas échéant (en KWh/m²).

Cette démarche inscrit le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR.

SUIVI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour tous les actifs, une note seuil permet de distinguer les actifs « **Best In Class** » (engagement de maintien de la note ESG moyenne des meilleurs actifs) des actifs, « **Best In Progress** » (plan d'amélioration par actif dont le déploiement sera confié aux équipes d'asset management).



LA SCPI ALTA CONVICTIONS A OBTENU LE LABEL ISR EN 2024

Le label ISR, attribué par l'AFNOR pour une durée de 3 ans, est une reconnaissance officielle de la qualité de notre démarche d'investissement socialement responsable.

La SCPI Alta Convictions a démontré sa capacité à intégrer les enjeux ESG dans toutes les étapes de la gestion de ses actifs immobiliers, de l'acquisition à la gestion. Nous avons mis en place des plans d'améliorations pour réduire l'empreinte environnementale de nos bâtiments, favoriser l'accessibilité et la proximité, et assurer une gouvernance transparente et éthique. Rappelons que le label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.



REPUBLICQUE FRANÇAISE

LES 7 PILIERS SUR LESQUELS NOUS AGISSONS

1/ RÉDUIRE L'IMPACT ÉNERGÉTIQUE

Nous suivons de près la consommation énergétique de nos actifs dans la durée.

2/ PRÉSERVER L'EAU

Nous veillons à une meilleure gestion de la consommation d'eau dans nos actifs.

3/ ACHETER RESPONSABLE

Pour des achats responsables, nos fournisseurs s'engagent à nos côtés.

4/ OFFRIR TRANSPARENCE ET QUALITÉ À NOS CLIENTS

La transparence envers nos clients et la certification de nos actifs font partie de nos priorités.

5/ RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Nous suivons de près les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs.

6/ GESTION DES DÉCHETS

Nous veillons à une meilleure gestion des déchets.

7/ FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Nous déployons des plans biodiversité pour protéger les espèces et leurs habitats naturels.

L'essentiel sur 2025

64%

Taux de couverture des données de consommations énergétiques réelles 2025 (parties communes et privatives)*

+19
pts

Augmentation moyenne de la note ESG sur 100% du parc entre l'acquisition et le 31/12/2025

118
kwh/m²/an

Consommation énergétique moyenne du parc en 2025 (incluant estimations)

8
kgCO₂e/m²/an

Empreinte carbone moyenne du parc en 2025 (incluant estimations)

* soit 36% de données estimées.

NOS RÉALISATIONS EN 2025

Juillet à octobre 2025

Novembre à décembre 2025



Passage d'un écologue sur sites

Conformément aux orientations définies, un appel d'offres a été lancé en 2025 afin de sélectionner le prestataire chargé de réaliser les études de potentiel écologique et d'accompagner Altaarea IM dans l'identification des actions à mettre en œuvre sur les sites. À l'issue de ce processus, l'écologue Gondwana a été retenu.

Les actifs ont ainsi été analysés au regard de leur niveau d'artificialisation ainsi que des enjeux liés à la faune et à la flore. Cette démarche a permis d'identifier, pour chaque actif, les enjeux en matière de biodiversité et de définir un plan d'actions adapté.

L'année 2026 sera consacrée au déploiement progressif de ces recommandations, tout en poursuivant les évaluations écologiques sur les nouveaux actifs intégrant le patrimoine de la SCPI.



Octobre 2025

Lancement des études ombrières photovoltaïques sur le site de Marly

Des études ont été lancées, visant à étudier la création d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 99 kWc pour augmenter la production d'énergie renouvelable.



Décembre 2025

Installation de bornes de recharge électrique sur le site d'Arcaloz

Deux bornes doubles de recharge ont été installées sur le site en 2025.

Septembre 2025



Pose d'ombrières photovoltaïques sur le site de Chaponnay

Une centrale photovoltaïque d'une puissance de 122 kWc a été installée sur le parking de l'entrepôt logistique, avec une réception en décembre 2025.



Comité vert sur le site d'Arcaloz

Le comité a présenté les actions mises en place sur l'actif au cours de l'année et a sensibilisé les preneurs aux différents sujets ESG relatifs à l'actif. Les préconisations de l'écologue concernant le site ont également été présentées.



De novembre à décembre 2025

Lancement de la 2^e campagne d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires

La SCPI a initié la deuxième campagne d'enquêtes de satisfaction pour recueillir les avis et retours des preneurs.

Rapport ISR 2025 détaillé sur altarea-im.com

Rapport de la société de gestion

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux industriels | Locaux d'habitation | Divers |
|-------------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Paris | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Région parisienne | 0% | 9% | 0% | 0% | 0% |
| Province | 0% | 53% | 28% | 0% | 0% |
| DOM-TOM | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Étranger | 0% | 0% | 5% | 0% | 0% |
| TOTAL | 0% | 67% | 33% | 0% | 0% |

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

| | Montant du capital Nominal au 31 décembre N | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions | Prix d'entrée au 31 décembre N ⁽²⁾ |
|------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 2023 | 11 487 600 | 22 975 200 | 76 584 | 27 | 1 941 404 | 300 |
| 2024 | 30 813 300 | 38 688 955 | 205 422 | 1 047 | 3 269 242 | 305 |
| 2025 | 51 615 000 | 42 329 295 | 344 100 | 2 361 | 3 583 914 | 308 |

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

| | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demande de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T) |
|------|------------------------------------|--|---|---|--|
| 2024 | 2 | 0,00% | 0 | 0 jours | 0 |
| 2025 | 275 | 0,08% | 0 | 0 jours | 0 |

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (en euros) | 300 | 300 | 305 |
| Dividende versé au titre de l'année (en euros) ⁽¹⁾ | Néant | 19,50 | 19,83 |
| Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾ | N/A | 6,50% | 6,50% |
| Report à nouveau cumulé par part (en euros) | 0 | 9,87 ⁽²⁾ | 9,42 ⁽²⁾ |

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier 2025.

(2) Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale (deuxième résolution).

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

| | 2023 | | 2024 | | 2025 | | Pour une part en jouissance année 2025 | % du total des revenus |
|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--|------------------------|
| | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | | |
| REVENUS⁽¹⁾ | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 6,17 | 71,35% | 9,81 | 83,97% | 15,34 | 96,85% | 22,79 | 96,49% |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 2,48 | 28,65% | 1,87 | 16,03% | 0,50 | 3,15% | 0,83 | 3,51% |
| Produits divers | | | | | | | | |
| TOTAL DES REVENUS | 8,65 | 100,00% | 11,68 | 100,00% | 15,84 | 100,00% | 23,62 | 100,00% |
| CHARGES⁽¹⁾ | | | | | | | | |
| Commission de gestion | | | -0,32 | -2,76% | -1,24 | -7,81% | -1,85 | -7,84% |
| Autres frais de gestion | -0,04 | -0,46% | -0,46 | -3,95% | -0,77 | -4,83% | -1,11 | -4,68% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | | | | | | | |
| Charges locatives non récupérables | | | -0,06 | -0,52% | -0,33 | -2,09% | -0,52 | -2,18% |
| Sous total - Charges externes | -0,04 | -0,46% | -0,84 | -7,23% | -2,34 | -14,74% | -3,47 | -14,70% |
| Amortissement net | | | | | | | | |
| Patrimoine | | | | | | | | |
| Autres | | | | | -0,03 | -0,17% | -0,04 | -0,15% |
| Provisions nettes | | | | | | | | |
| Pour travaux | | | -0,28 | -2,37% | -0,22 | -1,41% | -0,28 | -1,18% |
| Autres | | | | | -0,37 | -2,31% | -0,53 | -2,25% |
| Sous total - Charges internes | | | -0,28 | -2,37% | -0,62 | -3,89% | -0,85 | -3,58% |
| TOTAL DES CHARGES | -0,04 | -0,46% | -1,12 | -9,60% | -2,95 | -7,79% | -4,32 | -7,17% |
| RÉSULTAT COURANT | 8,61 | 99,54% | 10,56 | 90,40% | 12,89 | 81,37% | 19,30 | 81,71% |
| Variation report à nouveau | | | 1,26 | 10,77% | -0,45 | -2,84% | 1,26 | 5,33% |
| Variation autres réserves (éventuellement) | | | | | | | | |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | | | 9,30 | 79,62% | 13,34 | 84,20% | 19,83 | 83,96% |
| Revenus distribués après prélèvement | | | 9,27 | 79,34% | 13,29 | 83,88% | 19,76 | 83,64% |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

| | 31/12/2024 | Durant l'année 2025 | 31/12/2025 |
|---|------------------|---------------------|--------------------|
| Fonds collectés | 61 664 155 | 42 329 295 | 103 993 450 |
| Ecart sur remboursements de parts | | 7 113 | 7 113 |
| Cessions d'immeubles | | | |
| Divers | (1 135 068) | (1 522 948) | (2 658 016) |
| Commission de souscription | (5 210 646) | (3 583 914) | (8 794 560) |
| Achat d'immeubles | (29 592 500) | (39 734 831) | (69 327 331) |
| Acquisition/création titres de participations | (21 470 000) | (4 101 000) | (25 571 000) |
| Frais d'acquisition (non récupérables) | (1 323 112) | (3 254 885) | (4 577 997) |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | 2 932 828 | -9 861 168 | - 6 928 340 |

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D.441-6 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en euros)

| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et + | Total (1 jour et +) |
|---|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | 17 |
| Montant total des factures concernées (HT ou TTC) | | 15 226,15 | 15 709,56 | 2 454,94 | 10 098,47 | 43 489,12 |
| % du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC) | | 0,27 % | 0,27 % | 0,04 % | 0,18 % | 0,76 % |
| % du CA de l'exercice (HT ou TTC) | | | | | | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues (HT ou TTC) | | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | Délais contractuels : maximum de 30 jours à réception de la facture | | | | | |
| | Délais légaux : maximum de 30 jours à réception de la facture | | | | | |

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

Article D.441-6 L.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (en euros)

| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et + | Total (1 jour et +) |
|---|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | | 68 |
| Montant total des factures concernées (HT ou TTC) | | 72 502,22 | 78 717,60 | 350 269,86 | 138 650,21 | 640 139,89 |
| % du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC) | | | | | | |
| % du CA de l'exercice (HT ou TTC) | | 1,10 % | 1,19 % | 5,29 % | 2,09 % | 9,67 % |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | |
| Montant total des factures exclues (HT ou TTC) | | | | | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce) | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | Délais contractuels : maximum de 30 jours à réception de la facture | | | | | |
| | Délais légaux : maximum de 30 jours à réception de la facture | | | | | |

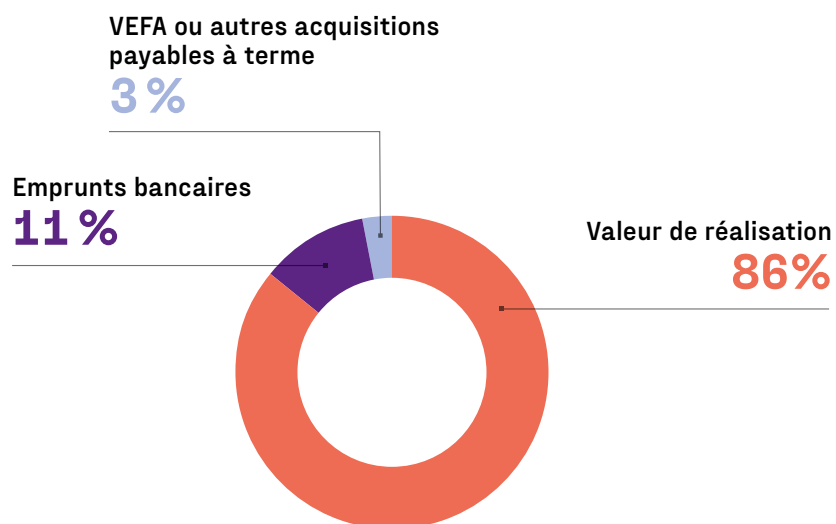
CALCUL DES VALEURS DE PARTS (EN EUROS)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Nombre de parts à la clôture | 344 100 | 205 422 |
| Capital | 51 615 000,00 | 30 813 300,00 |
| Prime d'émission et de fusion | 52 378 450,00 | 30 850 855,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission et de fusion | -15 868 990,13 | -7 668 826,43 |
| Report à nouveau | 3 395 587,45 | 1 768 453,17 |
| Résultat de l'exercice | 4 435 930,71 | 2 168 968,79 |
| Distribution | -4 590 400,36 | -1 910 312,50 |
| CAPITAUX PROPRES | 91 365 577,67 | 56 022 438,03 |
| Capitaux propres | 91 365 577,67 | 56 022 438,03 |
| Plus ou moins-value (+/-)/ Immobilisations | 4 792 669,47 | 1 737 500,00 |
| Plus ou moins-values (+/-)/ Titres + Créances | 679 765,42 | 655 971,98 |
| Provisions pour gros entretiens | 99 963,58 | 56 782,46 |
| Non valeurs SCPI | -30 465,75 | |
| VALEUR DE RÉALISATION DE LA SCPI | 96 907 510,39 | 58 472 692,47 |
| Valeur de réalisation de la SCPI | 96 907 510,39 | 58 472 692,47 |
| Frais de constitution en société | 25 916,69 | 25 916,69 |
| Commissions de souscription | 9 702 200,19 | 5 757 951,00 |
| Frais d'acquisition | 8 183 309,92 | 3 884 871,76 |
| VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SCPI | 114 818 937,19 | 68 141 431,91 |
| Par part | | |
| Valeur nette comptable | 265,52 | 272,72 |
| Valeur de réalisation | 281,63 | 284,65 |
| Valeur de reconstitution | 333,68 | 331,71 |

Valeur de réalisation : Valeur à laquelle tous les biens immobiliers de la SCPI pourraient être vendus, à laquelle il faut ajouter la valeur nette des autres actifs comme la trésorerie.

Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc...) à l'identique.

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM) AU 31 DÉCEMBRE 2025



Levier AIFM : Le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute (1), conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 113,9% de la valeur des actifs

(1) Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) : l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ; la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.



TRANSPARISATION AU 31 DÉCEMBRE 2025**Actif immobiliers détenus**

| Type d'actif | Bureaux | Commerces | Résidentiel | Logistique et locaux d'activités |
|---|---------|------------|-------------|----------------------------------|
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | | 13 964 | | 3 907 |
| Prix d'acquisition à l'acte Hors Droit (en €) | | 23 900 000 | | 4 500 000 |
| Valeur estimée du patrimoine (en €) | | 25 950 000 | | 5 205 000 |

Financement mis en place

| Type de financement (en €) | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | | 9 000 000,00 | 9 000 000,00 |
| Emprunts affectés à l'exploitation | | | |
| Lignes de crédit | 3 000 000,00 | | 3 000 000,00 |
| Découverts bancaires | | | |
| TOTAL | 3 000 000,00 | 9 000 000,00 | 12 000 000,00 |

| Résultats retenus en pourcentage de détention (en €) | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre |
|--|-----------------------------|-------------------------|---------------------|
| Composants du résultat immobilier | | | |
| Loyers | 3 677 664,66 | 2 176 552,99 | 5 854 217,65 |
| Charges non récupérables | -65 871,79 | - 26 231,56 | -125 603,35 |
| Travaux non récupérables et gros entretiens | -76 681,12 | -33 500,00 | -110 181,12 |
| Impact des douteux | -126 066,84 | | -126 066,84 |
| TOTAL | 3 409 044,91 | 2 116 821,43 | 5 492 366,34 |
| Composant du résultat d'exploitation | | | |
| Commission de gestion de la SGP | -426 000,36 | -253 259,34 | -679 259,70 |
| Autres charges d'exploitation | -249 082,83 | -56 417,53 | -305 500,36 |
| Autres produits d'exploitation | 3,72 | 1 824,52 | 1 828,24 |
| TOTAL | -675 079,47 | -307 852,35 | -982 931,82 |
| Composants du résultat financier | | | |
| Intérêts des emprunts | -62 534,23 | -396 937,50 | -459 471,73 |
| Autres charges financières | -9 534,25 | -14 955,27 | -14 955,27 |
| Produits financiers | 171 533,44 | 18 419,40 | 189 952,84 |
| TOTAL | 99 464,96 | -393 473,37 | -294 008,41 |
| Composants du résultat exceptionnel | | | |
| Résultat exceptionnel | | | |
| TOTAL | | | |



Fiscalité

LES ASSOCIÉS RÉSIDENTS FISCAUX EN FRANCE

Votre SCPI est considérée comme fiscalement translucide. Cela signifie que les associés ne sont pas imposés sur les revenus qu'ils ont perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers et des produits financiers perçus par la SCPI, même si ceux-ci n'ont pas été entièrement distribués.

Les revenus de la SCPI Alta Convictions proviennent principalement des loyers perçus en France, mais également en Espagne. S'y ajoutent des revenus financiers issus de placements de trésorerie et de comptes bancaires rémunérés.

Les revenus fonciers provenant d'Espagne sont imposés localement. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France, avec un droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français.

Chaque année, Altarea IM adresse aux associés les informations nécessaires pour compléter leur déclaration fiscale en France, selon le régime fiscal qui lui a été communiqué par chaque associé (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés).

L'imposition des revenus fonciers varie ainsi en fonction du régime fiscal propre à chaque associé.

LES ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS FISCAUX EN FRANCE

En application du Code Général des Impôts et des conventions fiscales internationales :

- les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France ;
- les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé et ne font pas l'objet d'une retenue à la source en France.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Seuls les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire à la source, réalisé par la Société de Gestion pour le compte des associés et versé directement à l'administration fiscale.

Les produits financiers distribués par la SCPI sont ainsi soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025, correspondant à :

- 12,8% d'impôt sur le revenu ;
- 17,2% de prélèvements sociaux.

Les associés personnes physiques dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur au seuil fixé par l'administration fiscale peuvent toutefois demander à être dispensés du prélèvement à la source de 12,8%.

Pour cela, ils doivent retourner à la Société de Gestion la demande de dispense au plus tard le 30 novembre de chaque année pour les revenus financiers perçus l'année suivante.

IFI (IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE)

L'IFI est calculé sur la valeur des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, par le foyer fiscal de chaque contribuable au 1^{er} janvier de chaque année.

Les parts de SCPI sont prises en compte dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la quote-part correspondant aux biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI, appliquée à la valeur de réalisation des parts.

Chaque année, Altaarea IM fournit aux associés les informations nécessaires pour déterminer leur base imposable à l'IFI.





Rapport du conseil de surveillance

À l'Assemblée Générale mixte annuelle 2025

Mesdames et Messieurs,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires, le Conseil de surveillance vous présente son rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Alta Convictions, ainsi qu'aux propositions de la Société de gestion de modification des statuts, notamment afin d'intégrer la possibilité de fractionner les parts.

Il est rappelé que le Conseil de surveillance (le « Conseil ») de la SCPI Alta Convictions (la « Société ») a pour mission d'assister la Société de gestion. Dans ce cadre, après avoir pris connaissance des éléments de marché, nous avons notamment consacré nos réunions à l'examen du marché des parts, de l'évolution du patrimoine, de la situation locative ainsi qu'à l'analyse des comptes de votre SCPI.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes, qui nous ont permis d'établir le présent rapport.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SOCIÉTÉ

Il est rappelé que la Société dispose d'un capital variable, dont le montant statutaire maximal a été fixé à 300 000 000 € par décision des associés en date du 24 octobre 2023.

Depuis le début de la commercialisation de la Société en octobre 2023, la collecte s'est élevée à 103 993 450 € (représentant 51 615 000 € de capital social, soit 17,2 % du montant statutaire maximal), dont 42 329 295 € collectés en 2025.

Le 1^{er} décembre 2025, la Société de gestion a annoncé, au travers d'un communiqué de presse et par courrier adressé aux porteurs de parts, une hausse du prix de la part de la Société, celui-ci passant de 305 € à 308 €, soit une augmentation de 0,98 %.

Il est souligné qu'il s'agit de la deuxième hausse du prix de la part depuis la constitution de la Société, une première hausse du prix ayant été déjà effectuée le 1^{er} décembre 2024 pour porter le prix de souscription de 300 € à 305 € par part. La variation du prix de la part s'établit ainsi à +2,67 % depuis le début de la commercialisation de la Société en octobre 2023.

275 parts de la Société ont été cédées au cours de l'exercice et aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre 2025.

En tenant compte de ces éléments, la capitalisation de la Société au 31 décembre 2025 s'élève désormais à 105 982 800 €.

SITUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Pour mémoire, la Société a procédé à la première phase d'acquisition, le 27 décembre 2024, d'un ensemble immobilier d'une vingtaine de commerces en pied d'immeuble situé à Bordeaux, dans le nouveau quartier de Belvédère, pour un montant de 20,3 M€ hors droits. Cette opération a été complétée par une seconde phase, conclue le 27 avril 2025, pour un montant de 2,5 M€ hors droits.

La Société a également acquis deux entrepôts frigorifiques, le premier situé à Marly près de Metz et le second à Chaponnay près de Lyon. Ces actifs ont été acquis respectivement les 20 mai 2025 et 20 juin 2025 pour un prix total de 17,3 M€ hors droits. Ils sont tous deux loués à Danone, qui y stocke des produits laitiers produits en Europe avant de les dispatcher vers des centrales d'achat ou de grands hypermarchés.

Poursuivant le déploiement de son portefeuille logistique, la Société a acquis le 10 juillet 2025 un actif logistique de classe A situé à Sainte-Menehould (51), entre Metz et Reims, pour un prix total de 7,2 M€ hors droits. Cet actif est loué à Transalliance, opérateur dans le domaine des transports et de la logistique, dans le cadre d'un bail renouvelé pour une durée de 6/9 ans ferme.

La Société a par ailleurs enrichi son patrimoine de commerce de proximité avec l'acquisition, le 22 juillet 2025, d'un portefeuille de commerces alimentaires en pied d'immeuble comprenant sept actifs situés respectivement à Puteaux (92), Levallois (92), Nanterre (92), Noisy-le-Grand (93), Pantin (93), Chambéry (73) et Lyon (69), pour un prix total de 11,7 M€ hors droits, loué sous l'enseigne Franprix.

Ce portefeuille a ensuite été complété le 26 novembre 2025 par l'acquisition d'un commerce en pied d'immeuble loué à Carrefour City à Lyon, pour un montant de 1,0 M€ hors droits.

Ces investissements sont détaillés dans le présent rapport annuel et nous vous invitons à vous y référer pour davantage d'informations.

Sur le plan locatif, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 97 % et 96 % à fin décembre 2025.

Il est rappelé que la Société a été labellisée ISR (« Investissement Socialement Responsable ») le 27 mai 2024 pour une durée de trois ans. Elle a pour vocation d'adopter une démarche « Best-in-Progress », fondée sur l'amélioration continue des caractéristiques ESG (« Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance ») de son parc immobilier et sur une obligation de transparence, notamment à travers la publication d'un rapport annuel sur les performances ESG de son patrimoine.

Dans ce cadre, la Société transmet régulièrement des informations au Conseil de surveillance concernant la gestion ESG de son parc immobilier détenu directement et indirectement.

Par ailleurs, l'AFNOR (« Association Française de Normalisation »), a procédé à son audit annuel dont les conclusions ne font apparaître aucune non-conformité susceptible de remettre en cause la démarche ESG mise en œuvre par la SCPI.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le patrimoine de la Société a été évalué deux fois au cours de l'exercice 2025.

La valeur vénale du patrimoine de la Société au 31 décembre 2025, évaluée par un expert immobilier externe, s'élève à 105 275 000 € hors droits. Cette valeur s'apprécie et est supérieure de 7,75 % par rapport au prix d'acquisition hors droits.

La valeur de réalisation s'élève à 281,63 € au 31 décembre 2025, quasiment stable à -1,06 % par rapport à l'exercice précédent.

La valeur de reconstitution s'élève à 333,68 € au 31 décembre 2025, stable également de + 0,59 % depuis le 31 décembre 2024.

COMPTES DE LA SOCIÉTÉ DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Lors de notre réunion du 9 avril 2026, à laquelle était convié le Commissaire aux comptes, nous avons procédé à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice 2025 de la Société.

Les principales données financières des comptes figurent dans le rapport de gestion.

L'exercice social 2025 de la Société se solde par un résultat comptable de 4 435 930,71 € que la Société de gestion propose d'affecter, après 4 590 400,36 € en distribution de dividendes aux associés, moyennant un prélèvement du report à nouveau pour 154 469,65 €. Il est précisé que la somme de 4 590 400,36 € a d'ores et déjà été distribuée aux associés sous la forme de 4 acomptes sur dividendes trimestriels, moyennant un taux (ASPIM) de distribution brute de fiscalité étrangère de 6,57 % sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2025 (305 €).

Le report à nouveau en fin d'exercice après dotation, est maintenu à environ six mois de distribution et représente un montant de 3 241 117,81 €.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre Conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

Sur l'année 2025, aucune nouvelle convention n'a été conclue.

PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

- Nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité pour la Société de gestion de procéder au fractionnement des parts sociales de la Société et d'y préciser les règles de représentation des associés détenant des fractions de parts pour l'exercice des droits de vote.
- Cette autorisation de fractionnement s'accompagnerait de l'adjonction d'un article 6.5 des statuts intitulé « Forme des parts » et de la modification de l'article 12 des statuts intitulé « Droits attachés aux parts ».

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées. Ces dernières n'entraînent pas de changements substantiels dans le fonctionnement de votre Société, mais ouvriraient de nouvelles possibilités pour les porteurs de parts : réinvestissement des dividendes et souscriptions en montant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET AVIS SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, revu les résolutions soumises à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Nous vous informons que les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance avec la présente assemblée, à savoir les mandats de :

- Madame Catherine Leroy (également Présidente du Conseil)
- Monsieur Jacques Lacour
- Monsieur Christophe Decaix
- Monsieur Matthieu Mancuso
- Monsieur Ronald Sanino
- Monsieur Pierre Perrodin
- Monsieur François Denis
- Société Altarea

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance de la Société est composé de trois (3) membres au moins et de dix (10) membres au plus désignés parmi les associés, nommés pour trois (3) ans et toujours rééligibles.

Un appel à candidatures a été lancé dans le Bulletin Trimestriel d'Information du 1^{er} trimestre 2026 à l'effet de pourvoir le Conseil. La liste des candidats ayant présenté leur candidature sera jointe à l'avis de convocation et à la convocation de la présente assemblée.

Seront nommés, pour une durée de trois (3) ans, les candidats qui auront obtenu le plus grand nombre de votes dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil en 2025.

CONCLUSION

Le Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés ainsi qu'à l'affectation du résultat de l'exercice 2025 qui est conforme aux intérêts des associés ainsi qu'aux diverses modifications statutaires proposées et, plus généralement, à l'adoption des résolutions qui vous sont proposées.

Le Conseil de surveillance



Résolutions de l'Assemblée Générale

Avis de convocation

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier Alta Convictions, sont convoqués en Assemblée Générale mixte le **18 juin 2026 à 9h30** à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation et la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Quitus à la Société de Gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Lecture et approbation du rapport du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
4. Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement » ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ;
6. Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
7. Renouvellement/ Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

8. Décision d'introduire la possibilité pour la société de gestion de procéder au fractionnement des parts sociales de la Société, de préciser les règles de représentation et de vote des associés détenant des fractions de parts, et d'adopter les modifications statutaires corrélatives incluant l'adjonction dans les statuts d'un article 6.5 intitulé « Forme des parts » et la modification de l'article 12 intitulé « Droits attachés aux parts » ;
9. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Projet de résolutions

I. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation et la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur l'activité et la gestion de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits rapports, bilan, compte de résultat et qui font ressortir un capital effectif de 51.615.000 euros, et approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée donne quitus à la société de gestion pour sa gestion au titre de l'exercice écoulé et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, connaissance prise du rapport de gestion de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance :

- constate que l'exercice clos le 31 décembre 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 4.435.930,71 €, et
- décide, après prélèvement d'une somme de 154 469,65 € sur le compte report à nouveau, de distribuer la somme totale de 4.590.400,36 € en distribution de dividendes, étant rappelé que cette somme a d'ores et déjà été intégralement distribuée aux associés sous forme d'acomptes sur dividendes versés trimestriellement au cours de l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Lecture et approbation des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin, audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs »)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières ni de prime d'émission n'ont été effectuées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement/ nomination de membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir :

- rappelé que l'article 19 des statuts de la SCPI prévoit que le conseil de surveillance de la SCPI est composé de trois (3) membres au moins et de dix (10) membres au plus désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, et
- pris acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir de Madame Catherine Leroy, Messieurs Ronald Sanino, Jacques Lacour, Pierre Perrodin, Christophe Decaix, François Denis, Matthieu Mancuso et la société Altarea,

décide en conséquence, statuant à titre ordinaire, de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois (3) années qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028, et dans la limite des dix (10) postes vacants à pourvoir, les associés dont le nom figure dans le dossier de convocation de la présente Assemblée Générale Mixte.

II. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

HUITIÈME RÉOLUTION

(Décision d'introduire la possibilité pour la société de gestion de procéder au fractionnement des parts sociales de la Société, et précisions des règles de représentation des associés détenant des fractions de parts pour l'exercice des droits de vote, avec adjonction d'un article 6.5 aux statuts intitulé « Forme des parts » et avec modification corrélative de l'article 12 des statuts intitulé « Droits attachés aux parts »)

L'Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion :

- décide de donner la possibilité pour la société de gestion de procéder à un fractionnement des parts sociales de la SCPI en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes, cent millièmes, sans modification du capital social, à droits strictement proportionnels, et
- décide d'ajouter un article 6.5 dans les statuts intitulé « Forme des parts » ainsi que de modifier l'article 12 des statuts intitulé « Droits attachés aux parts », afin de tirer les conséquences de cette faculté, et de les rédiger comme suit :

6.5. Forme des parts

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la société de gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes, cent millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Article 12 - Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi les associés, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, en cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propiétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

NEUVIÈME RÉOLUTION

(Pouvoirs pour les formalités)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Comptes annuels

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 69 329 821,00 | 74 120 000,00 | 29 592 500,00 | 31 330 000,00 |
| Agencements et installations | | | | |
| Immobilisations en cours | -2 490,47 | | | |
| Sous-total 1 | 69 327 330,53 | 74 120 000,00 | 29 592 500,00 | 31 330 000,00 |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros Entretiens | -99 963,58 | | -56 782,46 | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 2 | -99 963,58 | | -56 782,46 | |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 25 571 000,00 | 26 250 765,42 | 21 470 000,00 | 22 125 971,98 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 3 | 25 571 000,00 | 26 250 765,42 | 21 470 000,00 | 22 125 971,98 |
| TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | 94 798 366,95 | 100 370 765,42 | 51 005 717,54 | 53 455 971,98 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Sous-total 1 | | | | |
| CRÉANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 965 648,81 | 965 648,81 | 15 180,47 | 15 180,47 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -126 066,84 | -126 066,84 | | |
| Autres créances | 4 202 001,82 | 4 202 001,82 | 8 612 002,81 | 8 612 002,81 |
| Sous-total 2 | 5 041 583,79 | 5 041 583,79 | 8 627 183,28 | 8 627 183,28 |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 2 005 596,36 | 2 005 596,36 | 4 349 938,81 | 4 349 938,81 |
| Sous-total 3 | 2 005 596,36 | 2 005 596,36 | 4 349 938,81 | 4 349 938,81 |
| TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION | 7 047 180,15 | 7 047 180,15 | 12 977 122,09 | 12 977 122,09 |
| IV - PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -3 709 210,27 | -3 709 210,27 | -398 824,98 | -398 824,98 |
| Dettes d'exploitation | -718 720,09 | -718 720,09 | -591 809,44 | -591 809,44 |
| Dettes diverses | -5 733 223,90 | -5 733 223,90 | -6 969 767,18 | -6 969 767,18 |
| TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION | -10 161 154,26 | -10 161 154,26 | -7 960 401,60 | -7 960 401,60 |
| V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Compte de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | 2 975,55 | 2 975,55 | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 30 465,75 | | | |
| Produits constatés d'avance | -352 256,47 | -352 256,47 | | |
| TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION | -318 815,17 | -349 280,92 | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V) | 91 365 577,67 | | 56 022 438,03 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 96 907 510,39 | | 58 472 692,47 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Affectation du résultat au 31/12/2024 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|----------------------|--|
| Capital | | | | |
| Capital | 30 813 300,00 | | 20 801 700,00 | 51 615 000,00 |
| Sous-total 1 | 30 813 300,00 | | 20 801 700,00 | 51 615 000,00 |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 30 850 855,00 | | 21 527 595,00 | 52 378 450,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -7 668 826,44 | | -8 200 163,69 | -15 868 990,13 |
| Sous-total 2 | 23 182 028,56 | | 13 327 431,31 | 36 509 459,87 |
| Écarts de réévaluation | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | | | |
| Sous-total 3 | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 1 768 453,18 | 258 656,29 | 1 368 477,99 | 3 395 587,45 |
| Sous-total 4 | 1 768 453,18 | 258 656,29 | 1 368 477,99 | 3 395 587,45 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 31/12/N | | | 4 435 930,71 | 4 435 930,71 |
| Acomptes sur distribution 31/12/N | | | -4 590 400,36 | -4 590 400,36 |
| Résultat de l'exercice 31/12/N-1 | 2 168 968,79 | -2 168 968,79 | | |
| Acomptes sur distribution 31/12/N-1 | -1 910 312,50 | 1 910 312,50 | | |
| Sous-total 5 | 258 656,29 | -258 656,29 | -154 469,65 | -154 469,65 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 56 022 438,03 | | 35 343 139,65 | 91 365 577,67 |

COMPTE DE RÉSULTAT

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---------------------|----------------------|
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 2 982 768,50 | 573 257,08 |
| Charges facturées | 284 077,82 | 48 327,67 |
| Produits des participations contrôlées | 1 549 135,13 | 1 127 272,19 |
| Produits annexes | 694 896,16 | 300 244,33 |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | 33 500,00 | |
| Transfert de charges immobilières | | |
| Total I - Produits immobiliers | 5 544 377,61 | 2 049 101,27 |
| Charges immobilières | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -264 212,64 | -34 409,61 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | -76 681,12 | -56 782,46 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | | |
| Loyer bail à construction | | |
| Charges locatives et de copropriétés non récupérées | -65 871,79 | -8 844,56 |
| Commissions et honoraires | | |
| Frais de contentieux | | |
| Impôts et taxes | | |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | | |
| Total II - Charges immobilières | -406 765,55 | -100 036,63 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 5 137 612,06 | 1 949 064,64 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | 4 127 348,78 |
| Autres produits | 3,72 | 1,56 |
| Total I - Produits d'exploitation | 3,72 | 4 127 350,34 |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Commissions de la Société de gestion | -426 000,36 | -3 335 467,87 |
| Honoraires | -223 542,84 | -952 365,19 |
| Frais assemblée et de conseils | | |
| Services bancaires | -21 274,54 | -4 148,73 |
| Cotisations et contributions | -4 143,85 | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 0 | |
| Provisions pour créances douteuses | -126 066,84 | |
| Autres provisions d'exploitation | | |
| Autres charges | -121,60 | -2,52 |
| Total II - Charges d'exploitation | -801 150,03 | -4 291 984,31 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | -801 146,31 | -164 633,97 |

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 171 533,44 | 384 538,12 |
| Reprise de provisions sur charges financières | | |
| Total I - Produits financiers | 171 533,44 | 384 538,12 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | -62 534,23 | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | -9 534,25 | |
| Dépréciations des charges financières | | |
| Total II - Charges financières | -72 068,48 | |
| RÉSULTAT FINANCIER | 99 464,96 | 384 538,12 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| Total I - Produits exceptionnels | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| Total II - Charges exceptionnelles | | |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | |
| RÉSULTAT NET | 4 435 930,71 | 2 168 968,79 |

Annexes aux comptes annuels

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La collecte nette de la SCPI s'établit à 42 329 295 euros sur l'exercice 2025.

La collecte a été utilisée pour acquérir 12 actifs sur l'année 2025 :

- La seconde tranche des commerces en pied d'immeuble du nouveau quartier de Bordeaux – Belvédère (20 cellules et 8 518 m² pour l'ensemble) acquise le 30 avril 2025.
- Un portefeuille de deux entrepôts frigorifiques situés à Marly et Chaponnay, loués à Danone, acquis respectivement le 20 mai 2025 et le 20 juin 2025.
- Un entrepôt logistique situé à Sainte-Ménéhould, occupé par Transalliance (11 719 m²), acquis le 10 juillet 2025.
- Un portefeuille de huit commerces alimentaires en pied d'immeuble, loués à Franprix et Carrefour City, situés en région parisienne et à Lyon, acquis respectivement le 22 juillet 2025 et le 26 novembre 2025.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 4 590 400,36 euros. Un abondement du report à nouveau par prélèvement de la prime d'émission a été comptabilisé pour un montant de 1 368 477,99 euros.

Le 1^{er} décembre 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI est passé de 305 euros à 308 euros, soit une progression de 0,98%. La valeur de retrait est passé de 279,23 euros à 281,97 euros.

En 2025, l'économie mondiale et européenne reste résiliente malgré les incertitudes.

- En France, la croissance, bien que modérée, bénéficie du dynamisme des exportations et d'une inflation faible. Le marché reste contrasté mais s'améliore dans plusieurs segments clés : résidentiel, commerce, santé et formats alternatifs.
- Les marchés immobiliers européens montrent une stabilisation, avec une forte demande pour les actifs prime et un regain d'intérêt pour le commerce, le résidentiel alternatif et les actifs immobiliers liés au numérique.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la société, ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques demeurent difficilement quantifiables et il est complexe d'anticiper leurs effets à moyen et long terme.

La SCPI a procédé au premier trimestre 2026 à la distribution d'un montant de 1 648 515,08 euros soit 295 520,58 euros prélevé sur les réserves distribuables.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et règles comptables en vigueur :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994 ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- un compte de résultat ;
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

CHANGEMENTS COMPTABLES

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03. Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel ;
- l'instauration d'une nouvelle présentation des annexes incluant des tableaux obligatoires ;
 - a) Les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement.
 - b) Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne pouvant être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellé «transfert de charges» reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;

- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation.

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion et des frais d'acquisition des actifs immobiliers ont été comptabilisées en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 6 838 799 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste de transferts de charges pour un montant de 4 127 349 euros.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immobilisations locatives s'élève à 74 120 000 euros.

TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non-contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable.
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR ESTIMÉE DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

CRÉANCES ET DETTES

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus. Au 31 décembre 2025, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 126 066,84 euros.

PRÉLÈVEMENTS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscription ainsi que l'ensemble des frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, à la suite de la suppression des comptes de transfert de charges, les montants sont désormais imputés au crédit d'un compte d'honoraires.

Au titre de l'exercice 2025, 3 254 884,63 euros de frais d'acquisition et 3 583 913,87 euros de commissions de souscription ont été imputés sur la prime d'émission.

Conformément à l'article 7 des statuts, afin de préserver les intérêts des anciens associés, le montant unitaire du report à nouveau existant est maintenu par prélèvement sur la prime d'émission.

NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses :

- 100 % à 1 an
- 80 % à 2 ans
- 60 % à 3 ans
- 40 % à 4 ans
- 20 % à 5 ans

Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Au 31 décembre 2025, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 76 681,12 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2025 pour un montant de 33 500,00 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour gros entretien s'établit à 99 963,58 euros.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 17 des statuts :

Commission de gestion :

- 11,45 % HT maximum (soit 13,74 % TTC au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par la Société. La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Commission de souscription de parts :

- 8,45 % HT maximum (soit 10,14 % TTC maximum au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission. La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers :

- 1,25% HT maximum du montant du prix d'acquisition, soit 1,50 % TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI,
- 2,50% HT maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, soit 3 % TTC maximum.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :

- 3% HT maximum, soit 3,60% TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenus directement ou indirectement par la Société.

Commission de mutation de parts :

- Un droit fixe de 200 € HT pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI ou en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.
- 6,25% HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur en cas de confrontation des ordres d'achat et de vente.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Engagement reçu d'une ligne de crédit de 10 000 000 euros accordé par la BRED banque populaire, dont 7 000 000 euros non tirés.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires :
La SCPI dispose d'une caution bancaires de locataires et Garanties pour un montant total de 564 933 €.
- Garantie autonome à première demande :

La SCPI dispose de garantie autonome à première demande pour les actifs Marly, Chaponnay et Saint-Menehould.

| | Exercice 2025 (en €) | Exercice 2024 (en €) | Variation (en €) |
|--------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Dettes garanties | | | |
| Engagements donnés | | 2 500 000 | -2 500 000 |
| Engagements reçus | 7 000 000 | 2 500 000 | 4 500 000 |
| Garanties données | | | |
| Garanties reçues | | | |
| Aval, cautions | 564 933 | 119 514 | 445 419 |

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Bureaux | | | | |
| Commerces | 40 465 000,00 | 44 740 000,00 | 25 210 000,00 | 31 330 000,00 |
| Hebergements | | | | |
| Locaux d'activité et mixtes | 4 412 321,00 | 4 650 000,00 | 4 382 500,00 | |
| Logistique / stockage | 24 452 500,00 | 24 730 000,00 | | |
| Clinique | | | | |
| Immobilisations en cours | -2 490,47 | | | |
| Sous total terrains et constructions | 69 327 330,53 | 74 120 000,00 | 29 592 500,00 | 31 330 000,00 |
| Commerces / Locaux d'activités Logistique / Stockage Immobilisations en cours | 69 327 330,53 | 74 120 000,00 | 29 592 500,00 | 31 330 000,00 |
| TOTAL | 69 327 330,53 | 74 120 000,00 | 29 592 500,00 | 31 330 000,00 |

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Actifs détenus en direct

| Adresse | Quote part (en %) | Date acquisition | Affectation | Surface en m ² | Travaux (en €) | Prix d'acquisition Hors Droits (en €) |
|--|-------------------|--|------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Paris - Commerces Petites Écuries 7-9 rue des Petites Écuries 75010 PARIS | 100 % | 13/12/2023 | Commerces | 900 | | 4 900 000 |
| Orléans - Saint-Jean-de-la-Ruelle 45 rue Bernard Million 45140 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE | 100 % | 27/06/2024 | Local d'activité | 3 920 | 29 821 | 4 382 500 |
| Bordeaux - Belvédère Place Marie de Gournay 33100 BORDEAUX | 100 % | Phase 1 : 27/12/2024 Phase 2 : 30/04/2025 | Commerces | 8 518 | | 22 810 000 |
| Metz - Entrepôt Marly 91 rue des Roseaux 57155 MARLY | 100 % | 20/05/2025 | Logistique | 4 986 | | 6 500 000 |
| Lyon - Entrepôt Chaponnay 37 rue Louise Labbé 69970 CHAPONNAY | 100 % | 20/06/2025 | Logistique | 6 513 | -2 490 | 10 762 000 |
| Grand Est - Entrepôt Sainte-Ménéhould ZAC Les Accrues 51800 SAINTE-MENEHOULD | 100 % | 10/07/2025 | Logistique | 11 719 | | 7 190 000 |
| Chambery - Commerces Théâtre 10 boulevard du Théâtre 73000 CHAMBERY | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 714 | | 1 470 000 |
| Levallois - Commerces Louise Michel 25 rue Louise Michel 92300 LEVALLOIS-PERRET | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 489 | | 1 650 000 |
| Lyon - Commerces Sala 26 rue Sala 69002 LYON | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 584 | | 1 750 000 |
| Nanterre - Commerces Gabriel Péri 10 place Gabriel Péri 92050 NANTERRE | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 603 | | 1 750 000 |
| Noisy-Le-Grand - Commerces Marché 17 rue du Marché 93160 NOISY-LE-GRAND | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 696 | | 2 125 000 |
| Pantin - Commerces Édouard Vaillant 17 avenue Édouard Vaillant 93500 PANTIN | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 180 | | 900 000 |
| Puteaux - Commerces Volta 6 rue Volta 92800 PUTEAUX | 100 % | 22/07/2025 | Commerces | 406 | | 2 075 000 |
| Lyon - Commerces Felix Fauré 197 avenue Felix Fauré 69003 LYON | 100 % | 26/11/2025 | Commerces | 672 | | 1 035 000 |
| Total au 31 déc. 2025 (direct) | | | | 40 900 | | 69 299 500 |
| Actifs détenus en indirect | | | | | | |
| Annecey - Arcal' Oz Boulevard Costa de Beauregard 74000 ANNECEY | 99,99 % | 11/03/2024 | Commerces | 13 965 | | 23 900 000 |
| Madrid - Tres Cantos Calle de la Fragua, 6 28760 MADRID (Tres Cantos) | 99,99 % | 24/09/2024 | Local d'activité | 3 908 | | 4 500 000 |
| Total au 31 déc. 2025 (indirect) | | | | 17 873 | | 28 400 000 |
| TOTAL actifs détenus au 31 déc. 2025 (direct et indirect) | | | | 58 773 | | 97 699 500 |

PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN (EN EUROS)

| | Montant provision au 01/01/2025 | Dotation | | Reprise | | Montant provision au 31/12/2025 |
|---|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2025 | Vente immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2025 | |
| Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 43 582 | | 16 151 | | 33 500 | 26 233 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | 5 200 | 25 000 | 5 298 | | | 35 498 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | | 3 200 | 4 971 | | | 8 171 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | | 12 000 | 3 380 | | | 15 380 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | 8 000 | 8 800 | | | 3 876 | 12 924 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2030 | | 1 758 | | | | 1 758 |
| TOTAL | 56 782 | 50 758 | 29 799 | - | 37 376 | 99 964 |

| | Plan quinquennal (en euros) | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | TOTAL |
| Plan gros entretiens au 31/12/2025 | | 35 497,60 | 10 213,33 | 25 633,42 | 32 309,57 | 8 791,51 | 112 445,43 |
| en % | | 100 % | 80,00 % | 60,00 % | 40,00 % | 20,00 % | |
| Stock Provision au 31/12/2025 | 26 233,14 | 35 497,60 | 8 170,66 | 15 380,05 | 12 923,83 | 1 758,30 | 99 963,58 |



PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES (EN EUROS)

| | SCI ARCALOZ | SCI AIM SPAIN | SCI AIM GERMANY | TOTAL |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| Titres (parts ou action) | 16 669,00 | 8 901,00 | 1,00 | 25 571,00 |
| Coûts rattachés aux titres | | | | |
| Créances rattachées | | | | |
| Valeurs comptables 2025 | 16 669 000,00 | 8 901 000,00 | 1 000,00 | 25 571 000,00 |
| Valeur estimée 2025 | 16 946 237,01 | 9 303 528,41 | 1 000,00 | 26 250 765,42 |
| Capital | 1 667 000,00 | 890 200,00 | 1 000,00 | 2 558 200,00 |
| Résultat | 574 992,06 | 58 484,72 | | 633 476,78 |
| Capitaux propres | 15 610 466,07 | 8 569 055,64 | 1 000,00 | 24 180 521,71 |
| Quote-part détenue (en %) | 99,99 % | 99,99 % | 50,00 % | |

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF (EN EUROS)

| | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Dotations | Reprises | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|
| Provision pour gros entretien | 56 782,46 | 76 681,12 | 33 500,00 | 99 963,58 |
| Provision pour créances douteuses | | 126 066,84 | | 126 066,84 |
| TOTAL | 56 782,46 | 202 747,96 | 33 500,00 | 226 030,42 |

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (EN EUROS)

| | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Sous total 1 | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Construction | 29 592 500,00 | 39 737 321,00 | | 69 329 821,00 |
| Agencements et installations | | | | |
| Immobilisations en cours | | | -2 490,47 | -2 490,47 |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous total 2 | 29 592 500,00 | 39 734 830,53 | | 69 327 330,53 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | | | | |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 21 470 000,00 | 4 101 000,00 | | 25 571 000,00 |
| Créances rattachées aux titres de participations | | | | |
| Sous total 3 | 21 470 000,00 | 4 101 000,00 | | 25 571 000,00 |
| TOTAL | 51 062 500,00 | 43 835 830,53 | | 94 898 330,53 |

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (EN EUROS)

| | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Degré de liquidité | | | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|--|-------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|
| | | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Actifs d'exploitation | | | | | |
| Créances | | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | | | | | |
| Créances locataires | 15 180,47 | 716 318,62 | | | 716 318,62 |
| Locataires douteux | | 243 002,55 | 5 020,83 | | 249 330,19 |
| Dépréciation des créances | | -126 066,84 | | | -126 066,84 |
| Autres créances | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | 515 973,65 | | | 515 973,65 |
| État et autres collectivités | 5 998 018,62 | 773 948,12 | | | 773 948,12 |
| Associés opération sur capital | 1 892 647,23 | 1 380 633,13 | | | 1 380 633,13 |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 721 336,96 | 1 531 446,92 | | | 1 531 446,92 |
| TOTAL | 8 627 183,28 | 5 035 256,15 | 5 020,83 | | 5 041 583,79 |

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION (EN EUROS)

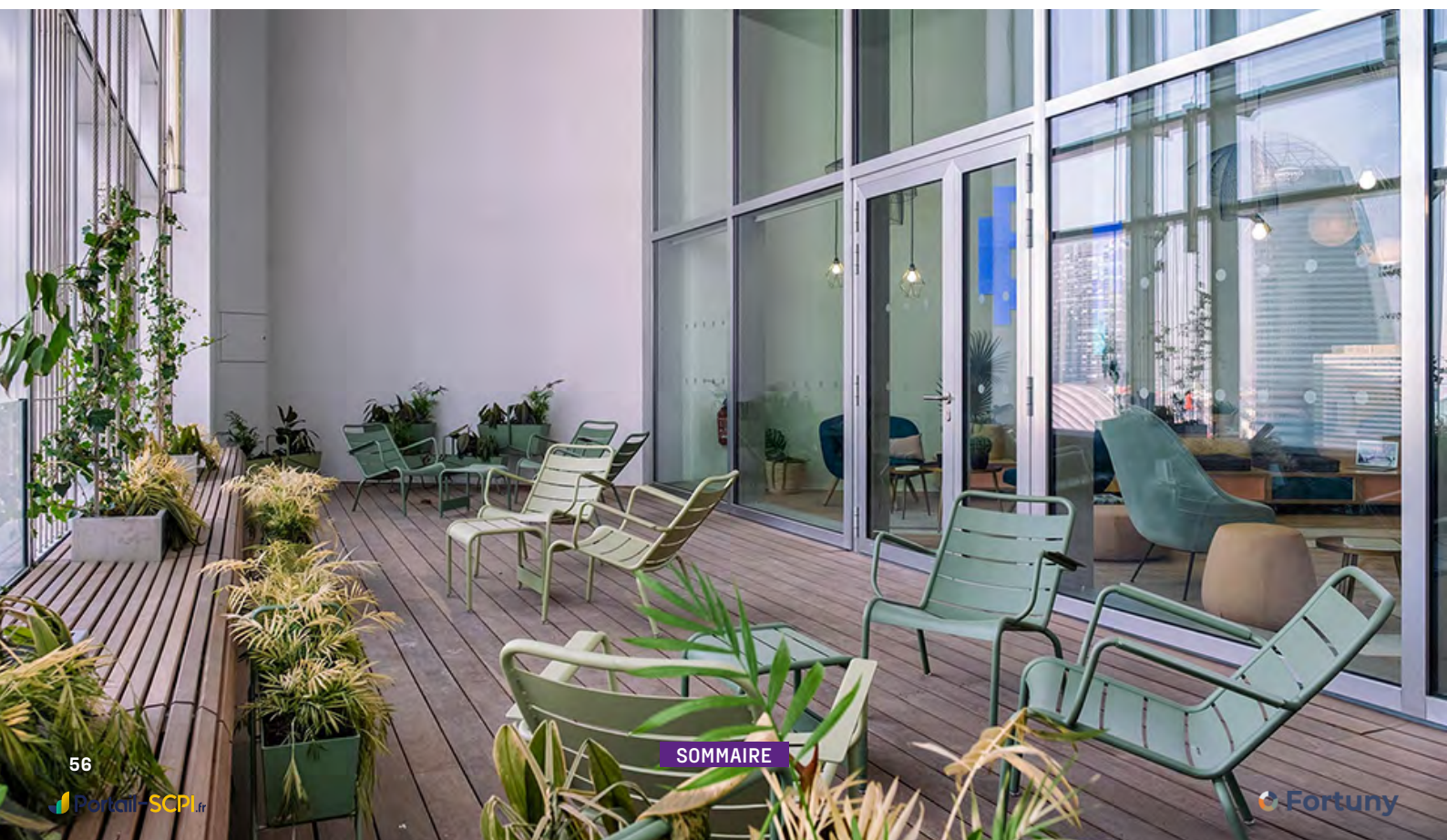
| | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Degré de liquidité | | | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| | | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Provisions pour risques et charges | | | | | |
| Dépôts de garantie reçus | 398 824,98 | | | 674 900,15 | 674 900,15 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | | 619,67 | 3 000 000,00 | | 3 000 619,67 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 591 809,44 | 641 948,24 | | | 641 948,24 |
| Dettes sur immobilisations | 6 075 589,00 | 2 010 000,00 | 1 400 000,00 | | 3 410 000,00 |
| Locataires créditeurs | 0 | 40 386,96 | | | 40 386,96 |
| Dettes aux associés | 862 006,47 | 1 484 095,47 | | | 1 484 095,47 |
| Dettes aux associés, retrait | 305,00 | 279,09 | | | 279,09 |
| Dettes fiscales | 5 351,68 | 155 244,80 | | | 155 244,80 |
| Autres dettes diverses | 26 515,03 | 753 679,88 | | | 753 679,88 |
| TOTAL | 7 960 401,60 | 5 086 254,11 | 4 400 000,00 | 674 900,15 | 10 161 154,26 |

CAPITAL (EN EUROS)

| | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|---------------------------|------------------|---------------|----------|----------------|
| Titres (Nombres de parts) | 205 422 | 138 953 | 275 | 344 100 |
| Valeur nominale | 150 | 150 | 150 | 150 |
| Capital social | 30 813 300 | 20 842 950 | 41 250 | 51 615 000 |

CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

| | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|----------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| | | | Résultat | Acomptes | | |
| Capital | 30 813 300,00 | 20 801 700,00 | | | | 51 615 000,00 |
| Prime d'émission | 30 850 855,00 | 21 527 595,00 | | | | 52 378 450,00 |
| Prime de fusion | | | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -7 668 826,44 | | | | -8 200 163,69 | -15 868 990,13 |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions | | | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Report à nouveau | 1 768 453,18 | 1 368 477,99 | 258 656,29 | | | 3 395 587,45 |
| Résultat 2024 et part distribuée | 258 656,29 | | -258 656,29 | | | |
| Résultat 2025 et part distribuée | | 4 435 930,71 | | -4 590 400,36 | | -154 469,65 |
| TOTAL | 56 022 438,03 | | | | | 91 365 577,67 |



PARTIES LIÉES (EN EUROS)

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

| Postes du bilan | | | Compte de résultat | | | | |
|---|-----------------|------------------------------------|----------------------------|---|--|--|---|
| Comptes courant rattachés aux participations ⁽¹⁾ | Autres créances | Dettes fournisseurs ⁽²⁾ | Commissions ⁽³⁾ | Commission d'acquisition ⁽⁴⁾ | Commission sur retrait anticipé ⁽⁵⁾ | Produits de participations contrôlées ⁽⁶⁾ | Produits financiers des comptes courants ⁽⁷⁾ |
| Altarea IM | | 491 837,33 | 4 009 914,23 | | | | |
| SCI ARCALOZ | | | | | | 1 185 010,70 | |
| SCI AIM SPAIN | | | | | | 364 124,43 | |
| TOTAL | | 491 837,33 | 4 009 914,23 | | | 1 549 135,13 | |

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(3) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires.

(4) Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les commissions sont relatives aux retraits de parts anticipé.

(6) Les produits de participations contrôlées sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2025.

(7) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier ALTA CONVICTIONS,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALTA CONVICTIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changement comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 29 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• Convention conclue avec la société de gestion :

Convention de prestation de services signée le 1^{er} juillet 2024 avec ALTAREA INVESTMENT MANAGERS par laquelle la société de gestion assure pour le compte de votre SCPI des prestations au titre (i) des redevances de charges en l'absence de property manager dument missionné (ii) des évolutions normatives et réglementaires (iii) de la commercialisation des locaux (iv) de la rédaction d'actes (v) de la fiscalité (vi) des frais d'étude d'investissements.

La convention s'applique de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024 pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- Redditions de charges : la rémunération est calculée sur la base d'un prix maximum de 1 € hors taxe par mètre carré et plafonnée à 10 % du montant des charges réelles constatées lors de la reddition des charges de l'immeuble. Cette rémunération sera refacturée aux locataires au prorata des tantièmes des locaux loués ou supportée par la SCPI au prorata des tantièmes vacants ou pour la quote-part non récupérable auprès du locataire,
- Prestations techniques spécifiques corrélatives à des évolutions normatives et réglementaires de manière générale ou dans le cadre du « Plan Bâtiment durable » ou de la labellisation ESG :
 - Etudes préalables, travaux préparatoires et diligences pour mise aux normes réglementaires du patrimoine : 500 € HT par actif,
 - Suivi et vérifications périodiques résultant de l'application des textes : 500 € HT par actif et par contrôle,
 - Préparation et réalisation des audits environnementaux : 500 € HT par actif,
 - Mise en place de l'annexe environnementale : 1 000 € HT par actif concerné,
 - Suivi périodique des critères ESG : 500 € HT par actif concerné,
 - Diligences en vue de l'obtention de la certification ou labellisation des immeubles : 1 500 € HT par certification ou labellisation,
- Commercialisation des locaux avec intervention de l'équipe d'ALTAREA IM :
 - 30 % HT maximum du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail pour une relocation de bail commercial sans intervention d'un agent immobilier externe, ramené à 15 % HT maximum pour un bail de courte durée,
 - 15 % HT maximum du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail pour une renégociation avec les locataires en place suite à la délivrance de congé,
 - 15 % HT maximum du différentiel de loyer entre le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au nouveau bail et l'ancien bail pour les extensions de surface des locataires en place,
 - 10 % HT maximum du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail pour les renouvellements de baux,
- Rédaction d'actes :
 - 1 000 € HT lorsque le montant du loyer HT et hors charges est inférieur à 100 000 €,
 - 2 000 € HT lorsque le montant du loyer HT et hors charges est supérieur à 100 000 €,
- Etudes en matière de taxes foncières : 500 € HT pour chaque audit permettant d'aboutir à un dégrèvement d'impôt, réparti entre les locataires pour la partie occupée de l'actif ou pris en charge par la SCPI pour la partie des locaux vacants,
- Investissements : les frais d'études d'investissement auprès de conseils ou experts spécialistes sur le plan technique, juridique, administratif ou financier engagés par ALTAREA IM dans le cas de formulation d'une offre par la SCPI seront refacturés à la SCPI.

L'ensemble des rémunérations sera révisé chaque année en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

- Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion ALTAREA INVESTMENT MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Une commission de souscription égale à 8,45 % HT maximum (soit 10,14 % TTC maximum au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2025, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 3 583 914 euros.

2. Une commission de gestion égale à 11,45 % HT maximum (soit 13,74 % TTC au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par votre société.

Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé en en charges s'élève à 426 000 euros.

3. Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à :

- 1,25 % HT maximum du montant du prix d'acquisition, soit 1,50 % TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement non consécutive à de nouvelles souscriptions, au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI,
- 2,50 % HT maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, soit 3 % TTC maximum.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

4. Une commission égale à 3 % HT maximum, soit 3,60 % TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par votre société au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

Paris-La Défense, le 29 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Annexe SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :
ALTA CONVICTIONS

Identifiant d'entité juridique : N/A

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonnes pratiques.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : %

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 40 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**.



DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

ALTA CONVICTIONS promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Œuvrer pour une ville bas-carbone et résiliente ;
- Contribuer à la préservation des espaces naturels et favoriser la nature en ville.

ALTA CONVICTIONS a intégré à sa stratégie d'investissement une dimension extra-financière visant un objectif d'investissement socialement responsable (« ISR ») dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (« ESG »). ALTA CONVICTIONS a ainsi poursuivi les objectifs suivants :

- Amélioration de la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Gestion responsable des déchets ;
- Promotion de la biodiversité ;
- Promotion de la mobilité douce (particulièrement en transports en commun et vélo) ;
- Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement ;
- Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales choisies par ALTA CONVICTIONS, deux indicateurs de suivi sont mis en place pour tous les actifs :

- L'intensité énergétique en KWh/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par ALTA CONVICTIONS ;
- La part d'énergies renouvelables sur les quantités d'énergies consommées sur l'ensemble du parc.

| Thème | Catégorie | Élément de mesure | Valeur |
|---------------|-------------------------|---|--|
| Environnement | Performance énergétique | Intensité énergétique en KWh/m ² sur les parties communes | Hors parking : 605 kWh/m ² Avec parking : 5 kWh/m ² |
| | Énergies renouvelables | Part d'énergies renouvelables sur les quantités d'énergies consommées et produites sur l'ensemble du parc | 4,6 % |

● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

| Thème | Catégorie | Élément de mesure | Valeur |
|---------------|-------------------------|---|---|
| Environnement | Performance énergétique | Intensité énergétique en KWh/m ² sur les parties communes | Hors parking : 625 kWh/m ² Avec parking : 13 kWh/m ² |
| | Énergies renouvelables | Part d'énergies renouvelables sur les quantités d'énergies consommées et produites sur l'ensemble du parc | 5,3 % |

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Sur une partie de son portefeuille, fixée à 40%, le fonds ALTA CONVICTIONS poursuivra des objectifs d'investissements durables. Les actifs inclus dans cette part doivent avoir atteint au moins l'un des deux objectifs environnementaux suivants :

- Gestion des consommations énergétiques, via un audit énergétique systématique à l'acquisition et renouvelé tous les 5 ans. Le suivi des consommations annuel permettra de vérifier l'atteinte des objectifs ;

OU

- Énergies renouvelables, via une augmentation de la part d'énergie renouvelables sur le parc d'actifs détenus.

Le suivi de ces critères sera effectué annuellement sur la base des consommations réelles si disponibles, ou estimées si non disponibles. Ils feront l'objet de reportings, disponibles sur le site.

En 2025, 100 % du parc de la SCPI ALTA CONVICTIONS a fait l'objet d'un audit énergétique il y a moins de 5 ans.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

ALTA CONVICTIONS entend réaliser des investissements durables via l'identification et la mise en place de plans d'amélioration sur ses actifs immobiliers tout au long de sa durée de vie.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

ALTA CONVICTIONS prend en considération les principales incidences négatives les plus matérielles pour son activité, et rend compte de manière annuelle sur les indicateurs suivants :

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

| Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité | Élément de mesure | Incidence 2025 | Explication |
|---|---|------------------------------|--|
| Combustibles fossiles | Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles ⁽¹⁾ | 0 % | N/A |
| Efficacité énergétique | Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique ^{(2) (3)} | 65,73 % | Les actifs qui sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique sont des actifs présentant de nombreux équipements énergivores liés à l'exploitation. |
| Intensité énergétique | Consommation d'énergie en GWh par m ² des actifs immobiliers détenus | 117 kWhEF/m ² /an | Dont 65 % de collecte réelle de la donnée et 35 % estimé selon les données de l'OID ⁽⁴⁾ |

(1) « Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles » : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

(2) « Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique » : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

(3) Les classes énergétiques sont définies conformément à la version 3 (juillet 2024) du guide du diagnostic de performance énergétique.

(4) OID : Observatoire de l'immobilier durable.

De nombreux locataires de la SCPI ALTA CONVICTIONS ont également choisi de souscrire en 2025 des contrats d'approvisionnement en énergie 100 % renouvelables auprès de leur fournisseur.

Cette action s'inscrit dans la démarche d'amélioration énergétique des actifs d'ALTA CONVICTIONS.

----- *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des investissements durables s'engagent à adopter un comportement responsable en accord avec les principes directeurs de l'OCDE.

La Société de Gestion veille à l'application de ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, qui incluent la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts.

ALTA CONVICTIONS demandera systématiquement à ses property managers de signer une Charte des Achats Responsables basée sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance, comprenant des critères tels que des exigences sociales, des exigences liées à la santé et à la sécurité, des exigences environnementales et des exigences en matière de lutte contre la corruption, le terrorisme et le blanchissement. Cette charte sera annexée aux contrats des prestataires.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

ALTA CONVICTIONS vise à limiter les impacts négatifs de son portefeuille en veillant à faire ses meilleurs efforts pour réduire les conséquences les plus importantes sur les changements climatiques :

- Elle n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles ;
- Elle identifie des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficacité énergétique, notamment dans le cadre du Dispositif Eco-Energie Tertiaire ;
- Elle mesure chaque année la consommation d'énergie réelle de ses actifs, si disponible, et estime cette dernière le cas échéant (en GWh/m²).



QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

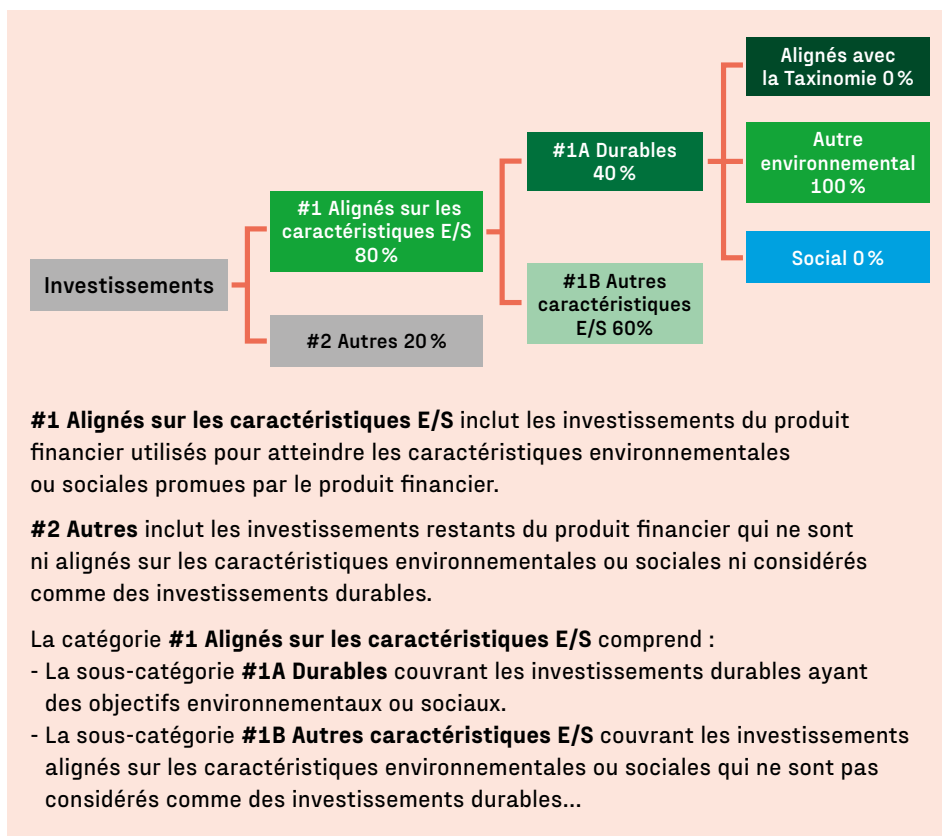
| Investissements les plus importants | Typologie | % d'actifs | Pays |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------|--------|
| Lyon - Entrepôt Chaponnay | Logistique | 27 % | FRANCE |
| Grand Est - Sainte-Ménéhould | Logistique | 18 % | FRANCE |
| Metz - Entrepôt Marly | Logistique | 16 % | FRANCE |
| Bordeaux - Belvédère 2 | Commerce de pied d'immeuble | 6 % | FRANCE |
| Noisy-le-Grand - Commerces Marché | Commerce de pied d'immeuble | 5 % | FRANCE |



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?

La liste comprend les investissements **constituant la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.



L'**allocation des actifs** décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'objectif du fonds est de constituer un portefeuille composé d'actifs immobiliers, essentiellement des bureaux, commerces, commerces de pied d'immeuble, logistique et résidentiel.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le fonds ne vise pas d'objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE.

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

(1) Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- **Quelle était la proportion d'investissement réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

À ce jour la part des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%. Le fonds ne recherche pas à investir dans des activités transitoires ou habilitantes.

- **Comment le pourcentage d'investissement alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Le fonds ne vise pas d'objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTALE QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissement durable du Fonds ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE est de 40 %.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENT DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

ALTA CONVICTIONS n'alloue pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ, ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Les investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » comprennent les actifs financiers l'ALTA CONVICTIONS dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers (soit les liquidités détenues à titre accessoire), ainsi que les instruments dérivés utilisés à des fins de couverture. Pour ces actifs, la Société de Gestion n'a pas identifié de garanties environnementales ou sociales minimales pertinentes.

Cette poche pourra également être constituée d'actifs ne faisant pas l'objet d'un audit ESG annuel, qui peut être par exemple dû à l'incapacité des exploitants à collecter les données nécessaires à l'audit. Néanmoins, ALTA CONVICTIONS sensibilisera ces exploitants aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance pour les encourager à adopter des pratiques durables.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du Règlement (UE) 2020/852.



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RÉPONDRE AUX CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Dans le cadre du label ISR, différentes mesures sont en place pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence. En particulier :

- 1. Passage d'un écologue sur les différents sites :** Un écologue a été consulté sur les différents actifs du patrimoine de la SCPI dans l'objectif d'analyser les sites du point de vue de l'artificialisation, de la faune et de la flore, d'identifier les différents enjeux en matière de biodiversité sur chaque site et proposer une liste d'action à mettre en place pour répondre à ces enjeux.
- 2. Création d'une ombrière photovoltaïque sur le site de Chaponnay :** La centrale d'une puissance de 122 kWc a été réceptionnée en décembre 2025.
- 3. Lancement de la 2^e campagne d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires :** La SCPI a initié la deuxième campagne d'enquêtes de satisfaction pour recueillir les avis et retours des preneurs.
- 4. Lancement des études ombrières photovoltaïques sur le site de Marly :** Des études ont été lancées, visant à étudier la création d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 99 kWc pour augmenter la production d'énergie renouvelable.
- 5. Installation de bornes de recharge électrique sur le site d'Arcaloz :** Deux bornes doubles de recharge ont été installées sur le site en 2025.
- 6. Comité vert sur le site d'Arcaloz :** Le comité a présenté les actions mises en place sur l'actif au cours de l'année et a sensibilisé les preneurs aux différents sujets ESG relatifs à l'actif. Les préconisations proposées suite au passage d'un écologue sur le site ont également été présentés.



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice, ni de marché large, ni de référence, n'a été désigné.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**
Aucun indice, ni de marché large, ni de référence, n'a été désigné.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**
Aucun indice, ni de marché large, ni de référence, n'a été désigné.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**
Aucun indice, ni de marché large, ni de référence, n'a été désigné.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**
Aucun indice, ni de marché large, ni de référence, n'a été désigné.



**ALTAREA
INVESTMENT
MANAGERS**

87, rue de Richelieu - 75002 Paris

T. + 33 (0)1 44 95 89 00

service.client@altarea-im.com

Société par actions simplifiée au capital de 1 400 000 € - RCS Paris n° 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