

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2024



## ALTA CONVICTIONS <sup>IM</sup>

Un début  
très prometteur  
pour la SCPI  
Alta Convictions !

Le lancement d'Alta Convictions en octobre dernier marque l'ouverture du Groupe ALTAREA, leader français de l'immobilier, au monde de l'épargne immobilière.

Nos ambitions sont importantes et le lancement de cette SCPI intervient à un excellent momentum de marché qui nous permet d'investir vos capitaux dans un contexte immobilier en pleine mutation et qui retrouve désormais des rendements financiers attractifs. La qualité de l'asset management immobilier sera l'un des facteurs clés de la création de valeur dans les prochaines années : l'expertise et la puissance d'un grand Groupe seront des atouts indéniables.

Toute l'équipe d'Altarea Investment Managers se joint à moi pour vous remercier de votre confiance et vous accompagnera avec la plus grande implication dans une année 2024 qui s'annonce pleine d'opportunités !

**Marc-Olivier Penin**

Directeur Général – Altarea Investment Managers

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### MON PATRIMOINE

La SCPI Alta Convictions réalise sa première acquisition en décembre 2023 : un commerce de proximité idéalement situé, en plein cœur de Paris.

2

### MA PERFORMANCE

L'objectif de distribution 2024 est fixé à 6 %\*.

3

### LES FAITS MARQUANTS DU TRIMESTRE

La politique d'investissement de la SCPI vise aujourd'hui prioritairement des commerces mais s'intéresse également aux locaux d'activité et à la logistique.

4

### EN 2024 ?

La SCPI Alta Convictions vise l'obtention du label ISR en 2024.

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

# Les faits marquants du trimestre

## Première acquisition

Votre SCPI Alta Convictions acquiert un commerce alimentaire exploité par Franprix en plein coeur de Paris !



Situé rue des Petites Écuries dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, quartier mixte et dynamique, bénéficie de très bons fondamentaux et d'une large zone de chalandise.

Un commerce qui bénéficie des flux naturels du quartier et profite également aux occupants de l'immeuble (bureau, salle de spectacle, restauration...) dans lequel il est implanté.

Le locataire est une enseigne alimentaire de 1er plan, présente depuis plus de 30 ans sur ce site.

## Les nouveaux capitaux

Notre principal objectif est de proposer à une clientèle patrimoniale la plus large possible la SCPI Alta Convictions en s'appuyant sur des accords de distribution majeurs avec les Conseillers en Gestion de Patrimoine, les réseaux, les banquiers privés et les plateformes. Depuis le lancement en octobre 2023, nous avons établi une cinquantaine de partenariats clés, nous permettant d'être optimistes sur le début de l'année 2024.

Philippe Delhotel, Directeur Général Délégué.

Collecte SCPI Alta Convictions 2023  
4<sup>e</sup> trimestre 2023

**21 455 100 €**

■ Collecte brute

**21 455 100 €**

■ Collecte nette

## LES CHIFFRES À RETENIR

SURFACE  
**858 m<sup>2</sup>**

LOCATAIRE  
**Franprix**

PRIX D'ACQUISITION  
(ACTE EN MAIN)  
**5,3 M€**

## 3 points forts de votre SCPI



**1**  
L'opportunité de saisir ce momentum de marché



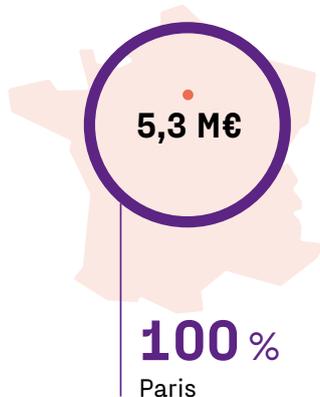
**2**  
L'expertise immobilière d'une Société de Gestion adossée à ALTAREA, leader français de l'immobilier



**3**  
Une stratégie multithématique délibérément opportuniste pour capter toutes les tendances porteuses du marché

# Mon patrimoine

Notre ambition :  
investir dans  
les thématiques  
porteuses du marché



Taux d'occupation physique

**100 %**

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

Taux d'occupation financier

**100 %**

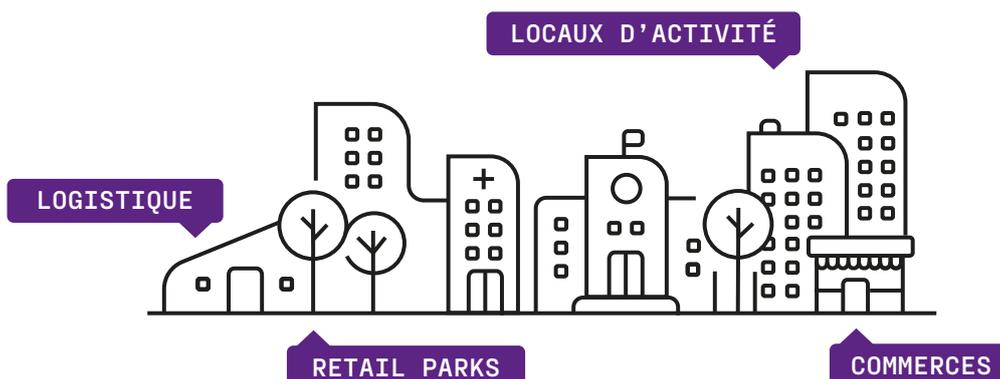
Cet indicateur mesure le pourcentage des revenus potentiels générés par la SCPI qui est effectivement perçu après avoir pris en compte les éventuelles vacances locatives et les pertes de loyers.

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

CAPITALISATION  
**22 975 200 €**

NOMBRE DE PARTS  
**76 584**

## Nos thématiques d'investissement privilégiées pour 2024



## Mes performances

Objectif de distribution



Objectif de  
performance 2024\*

Valorisation de la part

**300 €**

Prix de la part

**274,65 €**

Valeur de retrait

POINT SUR  
L'ENDETTEMENT AU  
31 DÉCEMBRE 2023

**0%** ENDETTEMENT  
À DATE  
DANS VOTRE SCPI

La SCPI n'a pas eu  
recours à l'endettement  
sur 2023.

La Société de Gestion indique un taux prévisionnel de dividende annuel 2024 brut de fiscalité de 6 % (taux non garanti). Ce taux prévisionnel est arrêté par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**Classification :** SCPI à capital variable  
**Date de création (immatriculation RCS) :** 25/07/2023  
**N° de siren :** 977 574 284 RCS Paris  
**Code ISIN :** SCPI00004929  
**Terme statutaire :** 24/07/2122  
**Capital maximum statutaire :** 300 000 000 €  
**Visa AMF :** SCPI n°23-04 du 18/07/2023  
**Société de Gestion :** Altarea Investment Managers  
**Profil de risque :** 3/7  
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services  
**Evaluateur immobilier :** BNP Paribas Real Estate Valuation France  
**Commissaire aux comptes :** Deloitte & Associés  
**Responsable de l'information :** Altarea IM

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément aux exigences réglementaires et afin de répondre au mieux aux intérêts des associés, ALTAREA IM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts. Cette politique et les procédures internes afférentes permettent de prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts. ALTAREA IM se base ainsi sur les principes de déontologie, de séparation des fonctions, et de mise en place d'un dispositif de contrôle.

## LES RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 9 ans. Ce placement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers (leur détail est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information).

**Risque en capital :** La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. La revente des parts de la SCPI n'est pas garantie. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait de la SCPI n'est possible que s'il existe une contrepartie. En outre, la sortie de la SCPI ne pourrait s'effectuer qu'à un prix décoté dans une situation du marché immobilier dégradée, ou de blocage du marché des parts.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction des dividendes potentiels ou éventuels versés, eux-mêmes dépendant des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, niveau de loyers), et du montant de capital perçu, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

## CONDITIONS D'ENTRÉES / SORTIES

**Minimum de souscription :** Le minimum de la première souscription, pour tout nouvel associé, est de 1 part. Les parts souscrites portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Modalités de sortie :** L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le rachat de ses parts sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital. La demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception et être accompagnée du courrier représentatif des parts objet du retrait. Les demandes de rachat sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la Clause de variabilité le permet ;
- se substituant au rachat, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente. Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire ;
- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. La Société de Gestion ne garantit ni la revente, ni le rachat des parts de la SCPI. Le détail des modalités de sortie est décrit dans la note d'information de la SCPI.



### Besoin de plus de précisions ?

Contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou le Service client Altarea Investment Managers au **01.44.95.89.00** ou par mail à : **service.client@altarea-im.com**

**Vous pouvez retrouver dans votre espace client l'ensemble des documents dont vous avez besoin :** attestation de propriété de part, attestation fiscale, détail de votre portefeuille et de vos revenus distribués etc.



87 rue de Richelieu - 75002 Paris  
T. + 33 (0)1 44 95 89 00  
[contact@altarea-im.com](mailto:contact@altarea-im.com)

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13/04/2023 sous le n° GP-20230008 – 922 347 950 – RCS Paris – Code d'activité : 6832 B – N° TVA Intracommunautaire : FR37922347950  
**altarea-im.com**

Conception et réalisation : LONSDALE  
Crédit photos : Getty Images, ALTAREA IM.