

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024



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

### Première distribution pour la SCPI Alta Convictions

Alta Convictions, la nouvelle SCPI lancée à un momentum opportun du marché immobilier par le Groupe Altarea, affiche désormais une capitalisation de 28M€ au 31 mars 2024.

Cette collecte lui a permis de réaliser ses premiers investissements avec notamment, au cours du trimestre qui s'achève, l'acquisition d'un très beau centre commercial à ciel ouvert à Annecy. Cet actif important, appelé Arcal'oz, a l'avantage d'être loué à 9 locataires dont le plus important est l'enseigne Boulanger. Nos équipes immobilières ont d'ores et déjà identifié les leviers de création de valeur que nous actionnerons progressivement au cours des prochains exercices. Ces investissements ont employé la totalité des capitaux collectés avec en complément le recours à un financement bancaire.

Ainsi, la SCPI procèdera fin avril à sa première distribution trimestrielle de revenus, à hauteur de 1,50€ par part et par mois en jouissance, soit un niveau de distribution correspondant à 6% annuel ramené au prix de part de 300€. L'ensemble des paramètres financiers d'Alta Convictions est par ailleurs bien orienté : outre le résultat distribuable de votre SCPI, l'évaluation des actifs immobiliers évolue positivement, traduisant les achats réalisés dans les nouvelles conditions de marché.

L'équipe d'Altarea Investment Managers travaille d'ores et déjà à la concrétisation d'autres opportunités d'investissement et vous remercie – tout comme moi - pour votre confiance !

**Marc-Olivier Penin**

Directeur Général – Altarea Investment Managers

## VOTRE SCPI EN BREF

1

### LES FAITS MARQUANTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI Alta Convictions acquiert un centre commercial à ciel ouvert à Annecy.

2

### MON PATRIMOINE

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

3

### MA PERFORMANCE

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

4

### EN 2024 ?

La SCPI Alta Convictions finalise l'obtention du label ISR dans les prochains mois.

\*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

## Acquisition d'ARCAL'OZ

Votre SCPI acquiert un centre commercial à ciel ouvert à Annecy !



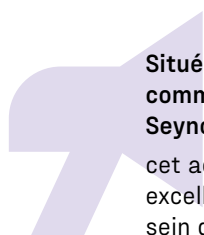
### LES CHIFFRES À RETENIR

ACTIF LOUÉ  
**100 %**

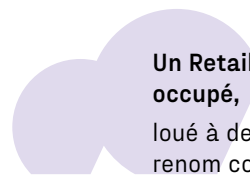
SURFACE  
**13 800 m<sup>2</sup>**

PRIX D'ACQUISITION  
(ACTE EN MAIN)  
**25,5 M€**

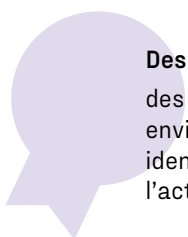
FINANCEMENT BANCAIRE  
**9 M€**



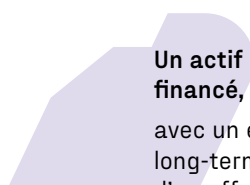
Situé dans le pôle commercial établi d'Annecy Seynod, cet actif bénéficie d'un excellent positionnement au sein d'un bassin prospère et en croissance.



Un Retail park 100% occupé, loué à des enseignes de renom comme l'enseigne d'électroménager Boulanger.



Des sources d'amélioration, des leviers d'amélioration environnementaux sont identifiés dès l'acquisition de l'actif.



Un actif partiellement financé, avec un emprunt bancaire long-terme pour bénéficier d'un effet de levier sur la rentabilité.

## Collecte SCPI Alta Convictions 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**5 243 400 €**

**5 243 400 €**

■ Collecte brute

■ Collecte nette

ESG

### Principles for Responsible Investment

Depuis le mois de mars, la société de gestion Altarea Investment Managers est signataire des PRI.

Signatory of:



### DÉMEMBREMENT

**1<sup>ER</sup> AVRIL 2024**

Nous sommes ravis de vous informer que la SCPI Alta Convictions est désormais accessible en démembrement

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

## 3 points forts de votre SCPI



L'opportunité de saisir ce momentum de marché



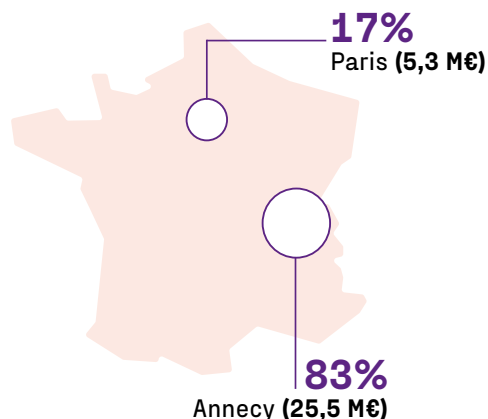
L'expertise immobilière d'une Société de Gestion adossée à ALTAREA, leader français de l'immobilier



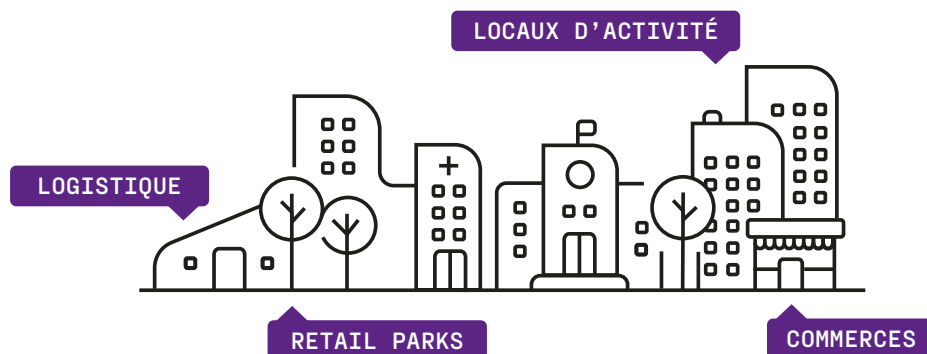
Une stratégie multithématique délibérément opportuniste pour capter toutes les tendances porteuses du marché

# Mon patrimoine

Notre ambition :  
investir dans  
les thématiques  
porteuses du marché



Nos thématiques  
d'investissement  
privilegiées pour 2024



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 MARS 2024

CAPITALISATION  
**28 218 600 €**

NOMBRE DE PARTS  
**94 062**

# Mes performances

Objectif de distribution



Objectif de performance 2024

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.

Ratio de l'endettement  
au 31 mars 2024  
(Méthode ASPIM) : **25%**

**Première distribution**

Fin avril, votre SCPI a procédé au paiement de son premier dividende pour un montant allant **jusqu'à 4,5 € par part pour 3 mois en pleine jouissance** (soit une mensualité à 1,5 € par part).

Valorisation de la part

**300 €**  
Prix de la part

**274,65 €**  
Valeur de retrait

**66,09 €**  
Valeur IFI au  
31 décembre 2023

\* L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## 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 par actions simplifiée au capital de 875 000€ - RCS Paris No 922 347 950  
Code d'activité 6832 B - N° TVA Intra-communautaire : FR37922347950 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023 sous le n° GP-20230008  
**altarea-im.com**

Crédit photos : Getty Images, ALTAREA IM.