

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Période de validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2025



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

### Diversification renforcée, cap maintenu



Après une phase de correction des valeurs, les volumes de transactions semblent se stabiliser et certains segments, jusque-là en retrait, affichent un début de reprise. Ce léger regain d'activité s'observe aussi sur le plan de la collecte SCPI, qui connaît un début de redémarrage encourageant sur le premier semestre 2025.

Dans ce contexte favorable aux acquéreurs, nous poursuivons la mise en œuvre rigoureuse de notre stratégie d'investissement. Ce trimestre, votre SCPI Alta Convictions a réalisé une opération majeure avec l'acquisition d'un portefeuille logistique composé de deux entrepôts, situés à proximité de Metz et de Lyon, loués à la société Danone. Cette transaction, détaillée dans votre bulletin, marque une étape importante dans la diversification de votre SCPI, en nous positionnant sur un segment très recherché. Soutenu par l'essor du e-commerce et les tensions sur les fonciers disponibles, le secteur logistique offre aujourd'hui des perspectives solides en matière de rendement et de valorisation long terme.

Portée par cette dynamique positive, votre SCPI poursuit son développement avec ambition, en gardant comme cap un objectif de distribution non garanti d'au moins 6,50% au titre de l'année 2025, en ménageant la pérennité de ces revenus dans le temps au travers de réserves et en portant une attention particulière à la bonne tenue des valeurs du patrimoine acquis.

Nous avons également le plaisir de partager avec vous une première distinction attribuée à notre jeune SCPI : celle du « Coup de Cœur » dans la catégorie Fonds Immobilier SCPI décernée par le jury « Occur » à Alta Convictions au titre de ses choix de gestion et de ses premiers résultats !

Nous vous souhaitons un bel été.



**Marc-Olivier PENIN**

Directeur Général – Altarea Investment Managers



## VOTRE SCPI EN BREF

1

### TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI a reçu son premier prix « Coup de Cœur » dans la catégorie « Fonds Immobilier SCPI » lors des Trophées « Occur 2025 »\*.

2

### MON PATRIMOINE

Nouvelle étape dans la diversification: deux entrepôts logistiques rejoignent le portefeuille.

3

### MES REVENUS

Un acompte trimestriel versé au quart du rendement annuel cible.

4

### MA PERFORMANCE

L'objectif de distribution, non garanti, est fixé à 6,50% avec près de 6 mois de réserves maintenues.

\*Les références à un classement ou à un prix ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou de la société de gestion.

## Les faits marquants du trimestre

Deux entrepôts logistiques loués à Danone : une nouvelle étape dans la diversification d'Alta Convictions



**LES CHIFFRES À RETENIR**

---

**PRIX D'ACQUISITION (ACTE EN MAIN)**  
**18,5 M€**

---

**SURFACE TOTALE**  
**11 499 m<sup>2</sup>**

---

**NOMBRE D'ENTREPÔTS**  
**2**

---

**TAUX DE RENDEMENT**  
**+ de 6,5%\***

---

**LOCATAIRE**  
**Danone Produits Frais France**

### La SCPI investit dans la logistique du froid

Pour la première fois, Alta Convictions se positionne sur le secteur logistique, avec l'acquisition de deux entrepôts spécialisés dans le stockage en froid positif, un maillon essentiel de la chaîne de distribution des produits frais. Ces actifs, situés à Marly (Moselle) et Chaponnay (région de Lyon), viennent enrichir un portefeuille déjà diversifié en commerces et locaux d'activités.

### Des sites clés pour Danone Produits Frais France

Les deux plateformes sont entièrement occupées par Danone Produits Frais France, acteur de référence dans l'agroalimentaire. À Marly, 1,5 million de yaourts sont expédiés chaque jour vers les centrales d'achat et les hypermarchés du nord-est, depuis un site logistique de 4 986 m<sup>2</sup>. À Chaponnay, le site de 6 513 m<sup>2</sup> dispose de 9 quais de chargement et de plus de 110 places de stationnement, au cœur de l'un des principaux pôles logistiques de la région lyonnaise.

### Une approche sur-mesure avec le locataire

Une collaboration étroite avec Danone est mise en place sur ces 2 sites, permettant de faire évoluer les installations selon les besoins. À Chaponnay, des ombrières photovoltaïques sont en cours d'installation, et le site permet la création d'une extension pour répondre aux évolutions d'activité. Ces actions s'inscrivent dans notre démarche d'investissement durable et d'accompagnement actif des locataires.

### Une opération en ligne avec notre stratégie d'investissement

Sélectionnés pour leur localisation, leur usage adapté et la qualité du locataire, ces sites répondent aux critères sélectifs de votre SCPI : des emplacements stratégiques, des actifs répondant techniquement aux besoins des utilisateurs, une stabilité locative de long terme et un potentiel d'optimisation. Les deux baux ont été renouvelés récemment, soulignant l'ancrage de Danone sur ces sites.

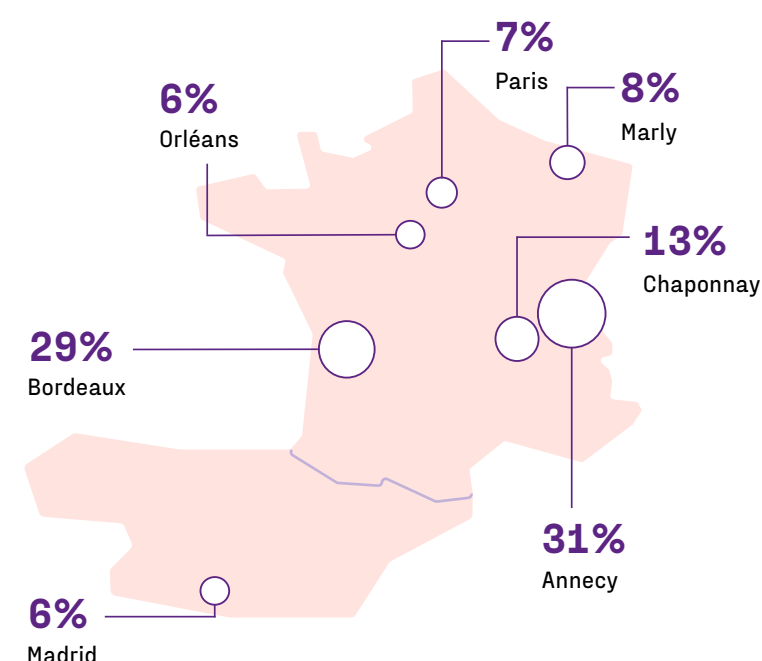
\*Le taux acte en main (AEM) des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Il exprime le rapport entre les loyers nets perçus et la valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer dans le temps et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

## Mon patrimoine

### LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE



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

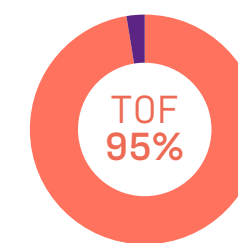


Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Taux d'occupation financier

**95%**

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. 1,1 M€ de loyers ont été encaissés pour le compte du deuxième trimestre 2025.



■ Locaux occupés (95%)  
■ Locaux vacants (5%)

### Taux d'occupation physique

**97%**

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

### Nos thématiques d'investissement privilégiées

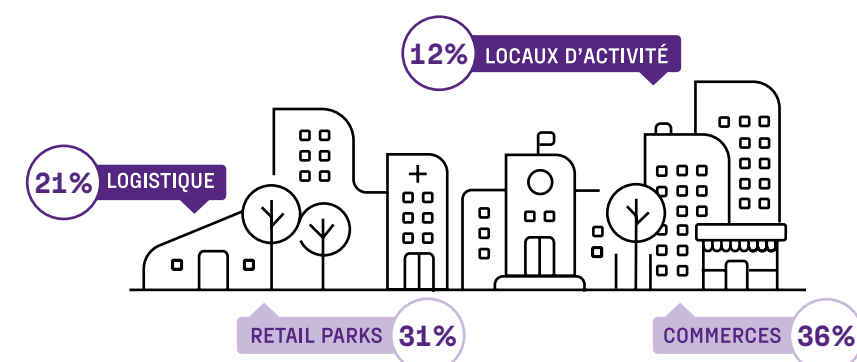


Photo non contractuelle ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions.



### Nouvelle étape à Bordeaux - Belvédère

Votre SCPI a poursuivi le développement de son portefeuille avec l'acquisition de la **seconde tranche des commerces du quartier Bordeaux Belvédère**, pour un montant de **2,6 M€**. L'ensemble commercial atteint désormais **8 516 m<sup>2</sup>**, répartis sur **20 cellules**, au cœur du nouveau quartier.

Pensée pour les **6 000 habitants attendus** et ouverte à l'ensemble des Bordelais, cette offre commerciale propose une **palette complète de services de proximité** : supermarché, salle de sport, brasserie, restaurants, boulangerie, laboratoire d'analyse...



## La vie de ma SCPI

### Collecte SCPI Alta Convictions 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

**10 218 415 €**

**10 157 110 €**

■ Collecte brute  
■ Collecte nette



Défi relevé par votre SCPI Alta Convictions : délivrer, à court terme, un taux de distribution net de fiscalité étrangère parmi les plus attractifs du marché, tout en préparant l'avenir. C'est-à-dire en ayant constitué puis préservé un matelas de réserves de distribution (report à nouveau), véritable levier pour accompagner la montée en puissance progressive du fonds.



Philippe DELHOTEL,  
Directeur Général Délégué d'Altearea IM

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2025

CAPITALISATION  
**81 946 180 €**

NOMBRE DE PARTS  
**268 676**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**1646**

## Mes performances

### Objectif de distribution 2025<sup>(1)</sup>

**6,5%**

La Société de Gestion indique un taux de distribution objectif 2025 de **6,50%**<sup>(1)</sup> (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.

### Valeurs de votre SCPI au 30 juin 2025<sup>(2)</sup>

**305 €**  
Prix de la part

**279,23 €**  
Valeur de retrait

**330,81 €**  
Valeur de reconstitution

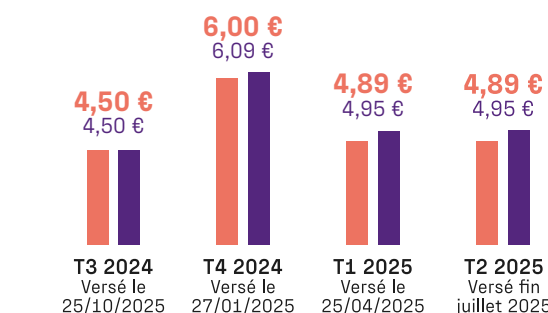
**281,14 €**  
Valeur de réalisation

**228,28 €<sup>(3)</sup>**  
Valeur IFI par part  
résident fiscaux français

**204,92 €<sup>(3)</sup>**  
Valeur IFI par part  
non-résident français

### Détail des 4 derniers dividendes versés par trimestre

Montant brut des revenus distribués par part en pleine jouissance



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

### Distinction



Alta Convictions récompensée lors de la Rencontre Occur 2025.

Votre SCPI Alta Convictions a été distinguée par le prix « Coup de cœur » dans la catégorie Fonds Immobilier SCPI lors de la Rencontre Occur Paris 2025\*.

Décerné par un jury composé de cinq conseillers en gestion de patrimoine et family offices, ce prix récompense le positionnement équilibré du fonds, qui conjugue sélectivité, diversification sectorielle et performance long terme — une combinaison rare dans l'univers des SCPI, conçue pour durer.

\*Les références à un classement ou à un prix ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou de la société de gestion.

### Assemblée Générale Mixte – 2025

À l'occasion de la deuxième Assemblée Générale d'Alta Convictions, qui s'est tenue le vendredi 16 mai 2025, l'ensemble des résolutions proposées a été approuvé par les associés.

Ils ont également pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes ainsi que de celui du Conseil de Surveillance.

Les principales résolutions portaient notamment sur:

- L'approbation des comptes 2024
- La suppression de la notion de quorum pour les prochaines Assemblées
- La mise à jour des statuts dans le cadre de la loi de simplification administrative

Le quorum atteint lors de cette Assemblée Générale s'est élevé à 59,34% pour l'AGO et 54,69 % pour l'AGE.

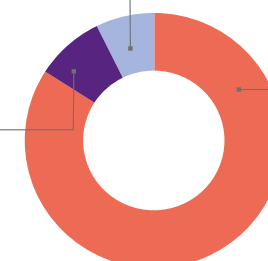
### Ratio de l'endettement au 30 juin 2025 (Méthode ASPIM)

**9%**

VEFA ou autres acquisitions payables à terme

**10%**

Emprunts bancaires



**81%**  
Valeur de réalisation

### Performance 2024

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>(1)</sup>L'objectif de performance n'est pas garanti ; le taux de distribution et la valeur de part peuvent évoluer dans le temps. <sup>(2)</sup>Valeurs arrêtées par Altearea IM au 30 juin 2025. <sup>(3)</sup>Valeurs au 31 décembre 2024. <sup>(4)</sup>La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable. <sup>(5)</sup>Le taux de distribution (ASPIM) est le rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance), avant prélèvement libératoire et autre fiscalité, et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# ALTA CONVICTIONS <sup>IM</sup>

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

## LES RISQUES

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

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

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

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

## CONDITIONS D'ENTRÉES / SORTIES

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

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

- le rachat de ses parts sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion, dans le cadre de la variabilité du capital. La demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception. Les demandes de rachat sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la Clause de variabilité le permet ;
- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion ne garantit ni la revente, ni le rachat des parts de la SCPI. Le détail des modalités de sortie est décrit dans la note d'information de la SCPI.



### Besoin de plus de précisions ?

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

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



87 rue de Richelieu - 75002 Paris  
T. + 33 (0)1 44 95 89 00

Société par actions simplifiée au capital  
de 1 400 000€ - RCS Paris No 922 347 950  
Code d'activité 6832 B -  
N° TVA Intracommunautaire :  
FR37922347950 - Société de gestion  
de portefeuille agréée par l'AMF le 13  
avril 2023 sous le n° GP-20230008  
[altarea-im.com](http://altarea-im.com)

Crédit photos : Getty Images.