La SCPI Alta Convictions
FranceSCPI.com

# Bulletin Trimestriel

Période analysée : 3ème trimestre 2026

Période de validité : 4ème trimestre 2026

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

ALTA CONVICTIONS IM

## Une gestion de conviction

Au cours du 3ème trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un ensemble immobilier toulousain de premier plan, occupé par le groupe Thales, qui y opère des activités dans les domaines sensibles des systèmes d'information et les logiciels critiques. Cette acquisition, que vous retrouverez en détail dans votre bulletin trimestriel, marque une étape importante dans la diversification d'Alta Convictions et confirme par ailleurs l'attention particulière que nous portons à la qualité des locataires présents au sein du portefeuille.

Cette sélectivité immobilière, que nous appliquons depuis le lancement de la SCPI, est d'autant plus importante que l'été et la rentrée ont été marqués par une nouvelle hausse des taux directeurs en France et en Europe, augmentation faisant écho aux tensions politiques et économiques actuelles. La gestion financière prudente d'Alta Convictions, fondée sur la constitution de réserves distribuables, une valorisation prudente de sa valeur de part et un recours limité à l'endettement, constituent des points d'appui importants pour notre gestion dans les trimestres à venir.

Cette période recèle également de réelles opportunités d'investissement, que l'équipe d'Altarea IM entend bien saisir afin de poursuivre le déploiement d'Alta Convictions dans les meilleures conditions.

**Marc-Olivier PENIN**
Directeur Général – Altarea Investment Managers



investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VOTRE SCPI EN BREF

### 1 TEMPS FORTS DU TRIMESTRE

Alta Convictions acquiert un ensemble immobilier situé dans l'agglomération toulousaine, loué à une filiale du groupe Thales, acteur de référence de l'industrie et de la défense.

### 2 MON PATRIMOINE

Le patrimoine de votre SCPI poursuit sa diversification avec l'intégration d'une première acquisition de bureaux, aux côtés des actifs logistiques, de commerces et de locaux d'activité déjà détenus.

### 3 MES REVENUS

Alta Convictions a poursuivi régulièrement sa distribution mensuelle avec trois versements réalisés au cours du trimestre.

# Les faits marquants du trimestre

## Votre SCPI saisit une opportunité d'investissement rare sécurisée par Thales




**LES CHIFFRES À RETENIR**

**PRIX D'ACQUISITION (ACTE EN MAINS)**
**23,9 M€**

**SURFACE TOTALE**
**11 479 m²**

**LOCATAIRE**
**THALES**

### Une acquisition fidèle aux convictions d'investissement de votre SCPI

Avec l'acquisition de l'ensemble immobilier de Labège, dans l'agglomération toulousaine, Alta Convictions réalise sa première opération dans le secteur des bureaux depuis son lancement il y a trois ans. Cette acquisition illustre l'approche sélective de votre SCPI sur cette classe d'actifs et sa capacité à attendre les opportunités répondant pleinement à ses critères d'investissement. Occupé depuis 2016 par Thales Services Numériques, filiale du groupe Thales spécialisée dans les systèmes d'information et les logiciels critiques, l'immeuble bénéficie d'un socle locatif particulièrement solide. Deuxième employeur privé de l'agglomération toulousaine derrière Airbus, le groupe est historiquement implanté sur le site, où il exploite des infrastructures techniques et informatiques essentielles à ses activités.

### Un actif au cœur d'un environnement technologique de premier plan

Développant environ 11 600 m² et disposant de 315 places de stationnement, l'ensemble immobilier, entièrement loué, accueille environ 640 collaborateurs de Thales Services Numériques et constitue une implantation majeure au sein de la ZAC Enova-Labège-Toulouse. Situé dans l'un des principaux pôles d'innovation de la métropole toulousaine, le site évolue au sein d'un écosystème regroupant des acteurs de référence des secteurs de l'aéronautique, du spatial, de la défense, du numérique et des technologies critiques. Son attractivité devrait être renforcée par l'arrivée de la ligne C du métro toulousain et l'extension de la ligne B, contribuant à conforter le positionnement de ce territoire parmi les principaux hubs technologiques du sud de la France.



Labège - Thales



Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

# Mon patrimoine

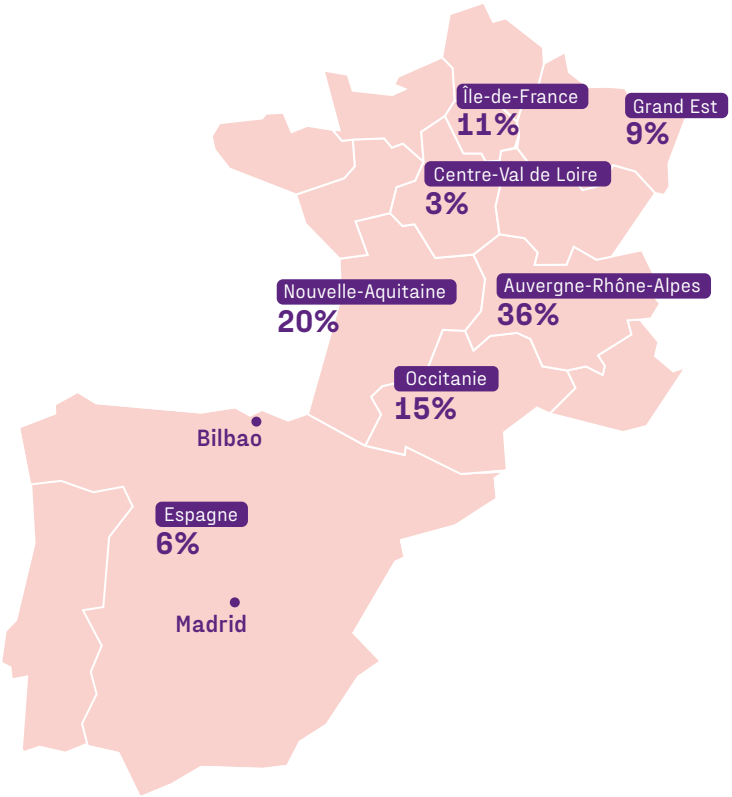
## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

**ACTIFS**
**20**

**SURFACE TOTALE**
**94 617 m²**

**LOCATAIRES / BAUX**
**31 / 40**

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



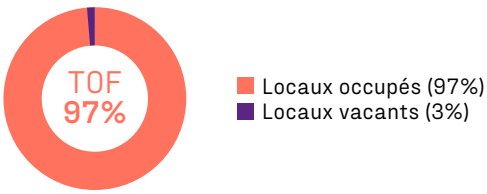

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Taux d'occupation financier

**97%**

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**2M€** de loyers perçus au 3ème trimestre 2026.

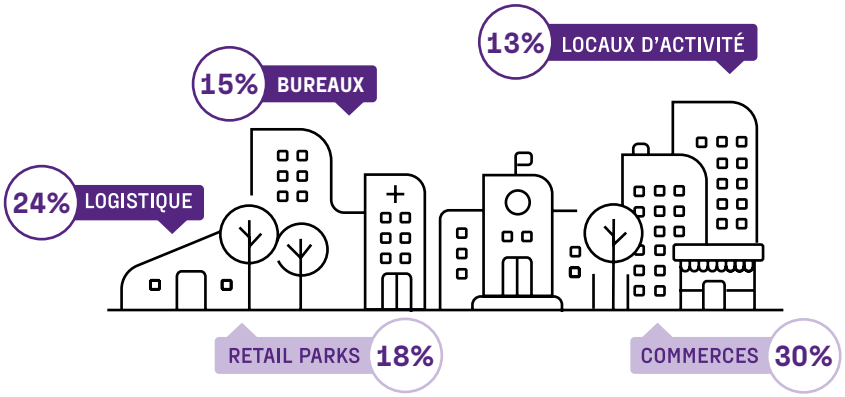



### Taux d'occupation physique

**99%**

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






Bordeaux - Belvédère

# La vie de ma SCPI

## Collecte SCPI Alta Convictions 3ème trimestre 2026

**10 605 364 €**

**9 441 740 €**

■ Collecte brute ■ Collecte nette

Trois ans après son lancement, votre SCPI entre dans une nouvelle phase de son développement. Passé ce premier cycle, les nouveaux fonds seront d'abord ou surtout jugés sur leurs fondamentaux immobiliers ainsi que sur leur capacité à délivrer des revenus pérennes. À ce titre, l'entrée d'Alta Convictions à la 5e place du classement des SCPI les plus prometteuses réalisé par Le Particulier / Le Figaro, parmi 137 fonds analysés, marque une reconnaissance de la pertinence de notre stratégie. (Source : Le Particulier/Le Figaro, 2 octobre 2026).

**Philippe DELHOTEL,**
Directeur Général Délégué d'Altarea IM

**À RETENIR AU 30 SEPTEMBRE 2026**

**CAPITALISATION**
**142 144 464 €**

**NOMBRE DE PARTS**
**461 508**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**
**3 326**



## DISPENSE DE PRÉLÈVEMENT SUR LES REVENUS FINANCIERS

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

Pour pouvoir bénéficier de cette dispense en 2027, le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu 2025 doit être inférieur à 25 000 € pour une personne seule, et inférieur à 50 000 € pour un couple (marié ou pacsé). Les revenus financiers restent, quant à eux, soumis aux prélèvements sociaux de 18,6%.

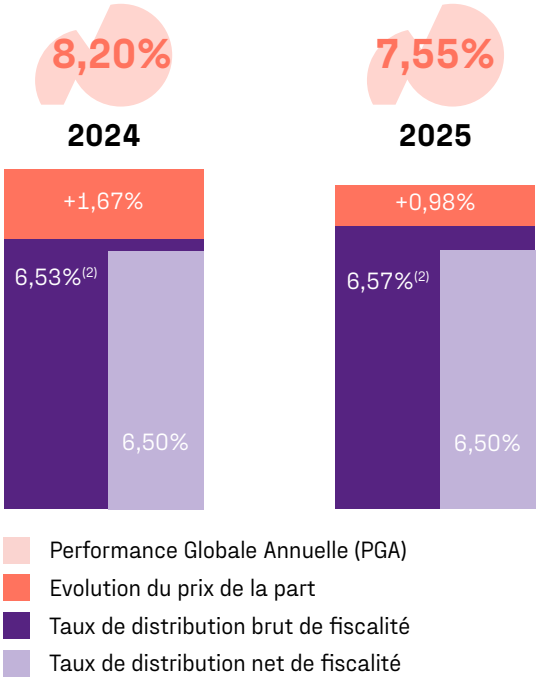
Un courriel accompagné du formulaire de demande de dispense a été adressé aux associés assujettis à l'IR. Si vous remplissez les conditions et souhaitez en bénéficier, vous pouvez nous retourner votre demande de dispense avant le 30 novembre 2026 pour une application sur les revenus de l'année 2027.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour vous accompagner, par téléphone au *01 44 95 89 00*
ou par email à *service.client@altarea-im.com*

*Le Service Client*

# Mes performances

## Performance Globale Annuelle (PGA)[1]




## Revenus distribués en 2025 (par part en pleine jouissance)

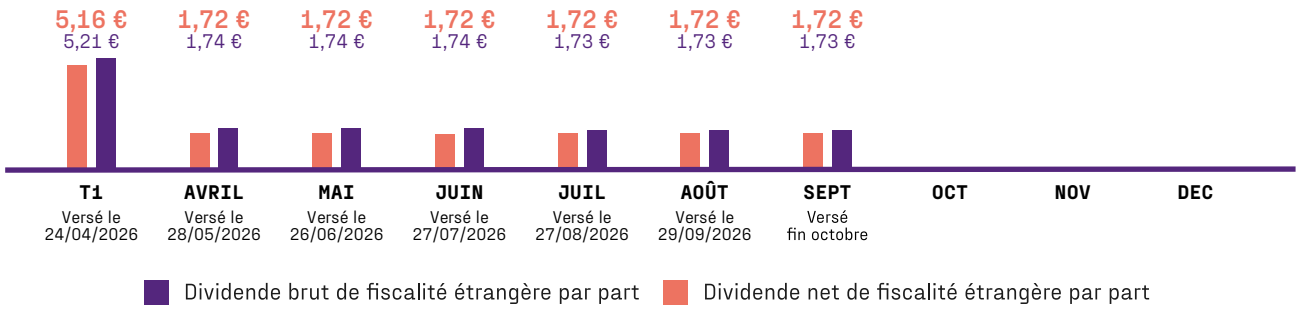
| **Revenus distribués en 2025** *(par part en pleine jouissance)* | |
|---|---|
| Distribution | 20,05€ |
| - dont distribution de réserves | 0,45 € *soit : 2,2%* |
| - dont fiscalité étrangère payée par la SCPI[3] | 0,22 € *soit : 1,1%* |



# Mes revenus en 2026

## Détails des revenus versés par mois

Montant brut des revenus distribués par part en pleine jouissance.




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

[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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 1er janvier de l'année N. [3]Concernant 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.

# Les valeurs

## Valeurs de votre SCPI au 30 juin 2026

**308 €**
Prix de la part

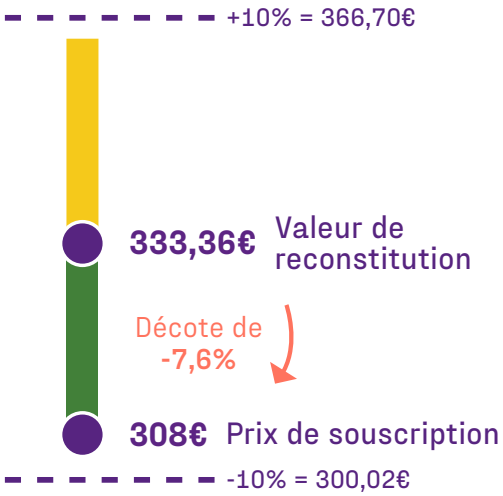
**281,97 €**
Valeur de retrait

**333,36 €**
Valeur de reconstitution

**283,40 €**
Valeur de réalisation

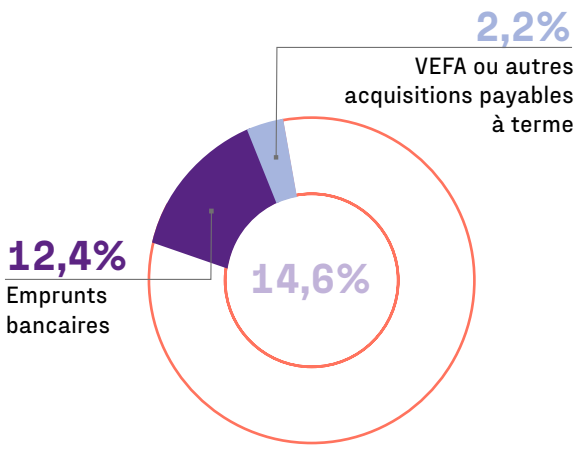
## Tunnel de valeur de reconstitution*

Le tunnel de ±10 %, calculé autour de la valeur de reconstitution, correspond à la fourchette réglementaire dans laquelle doit se situer le prix de souscription de la part.




Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
*La valeur de reconstitution est la valeur vénale des actifs de la SCPI (immeubles après expertise et actifs financiers) à laquelle s'ajoutent les frais et droits liés à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais de notaire, de conseils, etc.).

## Ratio de l'endettement au 30 septembre 2026 (Méthode ASPIM)




Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme divisé par le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

Au cours du trimestre, un emprunt bancaire de 10 M€ a été mis en place dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Labège occupé par Thales Services Numériques.




# Les frais de la SCPI Alta Convictions

## PRINCIPAUX FRAIS

Altarea Investment Managers est susceptible de verser une partie de cette rémunération à des distributeurs.

### 8,45 %

**Commission de souscription**
8,45% HT (soit 10,14 % TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

### 11,45 %

**Commission de gestion trimestrielle**
11,45 % HT (soit 13,74% TTC) sur le montant des autres produits encaissés par la SCPI.

---

## AUTRES FRAIS

### 1,25 %

**Commission d'acquisition d'actifs**
1,25% HT soit 1,50% TTC maximum du prix d'acquisition des actifs immobiliers détenus par la SCPI, non consécutives à de nouvelles souscriptions.

### 2,5 %

**Commission de cession d'actifs**
2,5% HT, soit 3% TTC du prix de vente des actifs immobiliers cédés par la SCPI.

### 3 %

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**
3% HT, soit 3,60% TTC maximum, du montant TTC des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier.

---

## CESSION DES PARTS

### Sans frais En retrait-souscription

**Ou uniquement en cas de mise en place d'un mécanisme de confrontation des ordres : 6,25% (non applicable à la date)**

- 6,25 % HT sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur

- En cas de cession de gré à gré des frais de dossier de 200€ HT sont perçus par la société de gestion. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital ou de mutation des parts (succession, donations...)

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés.

ALTA CONVICTIONS

## 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.

## CONDITIONS D'ENTRÉES / SORTIES

**Minimum de souscription :** Le minimum de souscription est de 1 part. Les parts souscrites portent jouissance au 1er jour du 4ème 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.

## 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.

### Besoin de plus de précisions ?

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

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

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

Société par actions simplifiée au capital de 2 275 000€ - RCS Paris No 922 347 950
Code d'activité 6832 B -
N° TVA Intracommunautaire : FR37922347950 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13 avril 2023 sous le n° GP-20230008
altarea-im.com

Crédit photos : Getty Images / Altarea Investment Managers & © Mathieu Ducros/Opictures/LCR Architectes