

ALTA CONVICTIONS™

# La SCPI du nouveau cycle immobilier

Un investissement en SCPI présente des risques,  
notamment de liquidité et de perte en capital.  
La durée de placement recommandée est de 9 ans.

IM  
ALTAREA  
INVESTMENT MANAGERS



REPUBLICA FRANÇAISE

## LES RISQUES ET AVERTISSEMENTS

### 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.

### Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI 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. En effet, le retrait de la SCPI n'est 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'attention des porteurs de parts est attirée sur le fait que la SCPI Alta convictions est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur d'un montant maximum correspondant à tout moment à 35 % de la valeur d'acquisition des actifs actes en mains de la SCPI, dont 30 % maximum d'emprunt bancaire. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » de la note d'information.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

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

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être rémunérée à taux variable.

Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SCPI.

### Risque de taux de change

Dans l'hypothèse d'investissements ou d'opérations libellés en devises étrangères et malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de change, à la hausse comme à la baisse, ce qui pourrait réduire le résultat de la SCPI.

### 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 seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont notamment marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale.

En effet, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent notamment des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveaux de loyer) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, 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.

### Risques en matière de durabilité

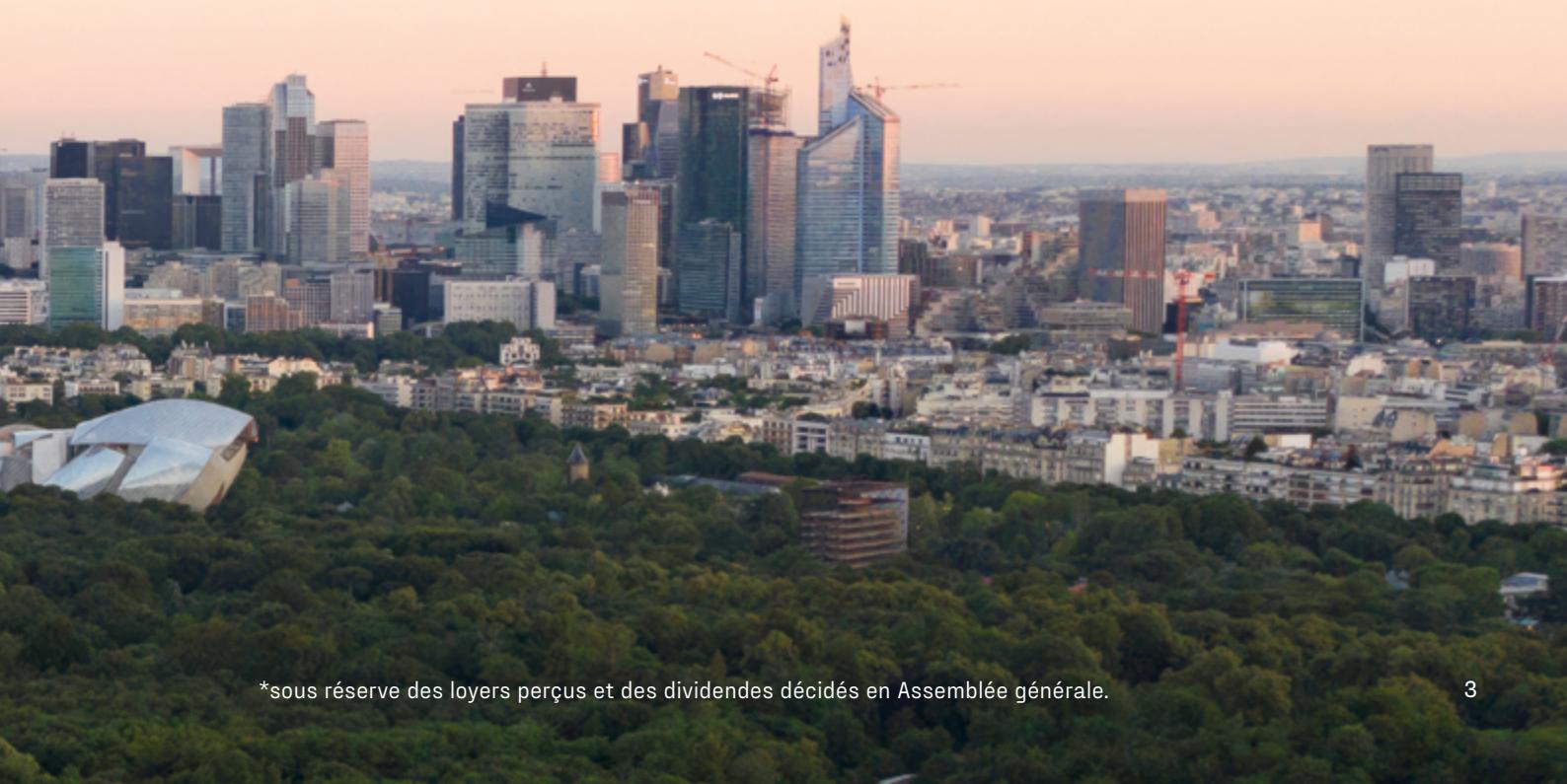
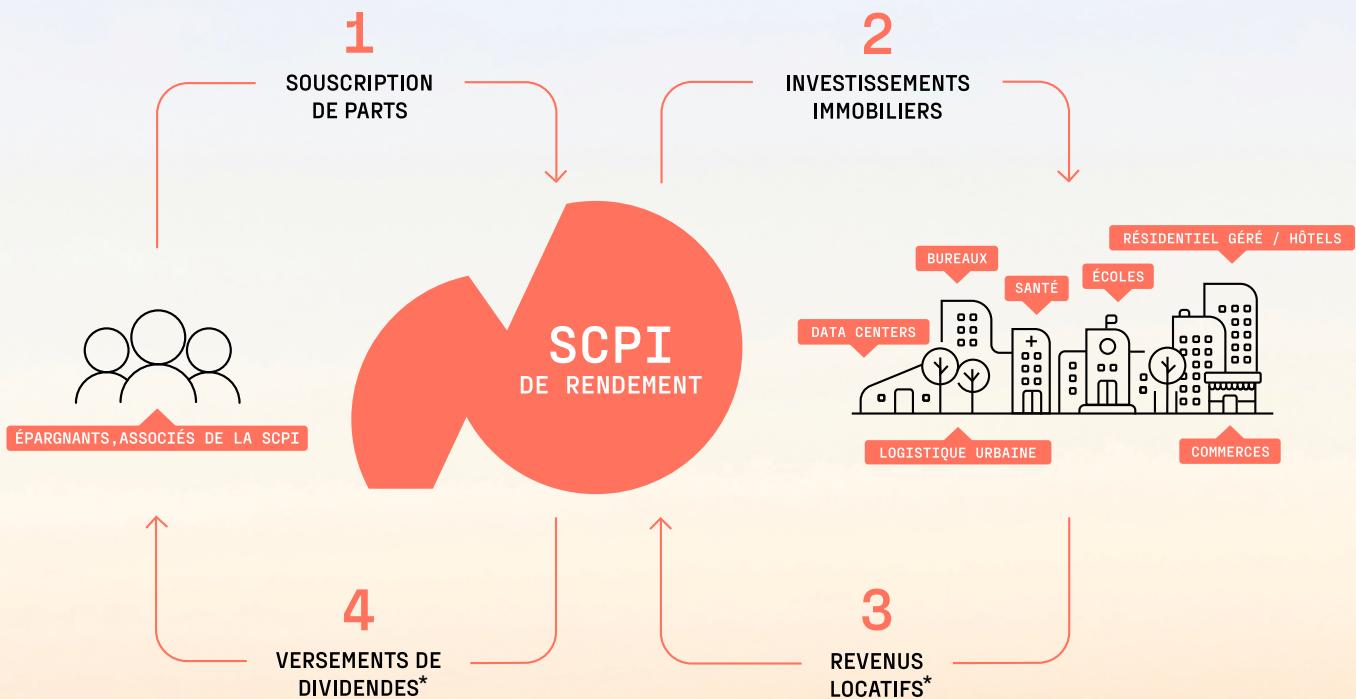
Le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance d'entreprise, dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

# Bien comprendre pour mieux investir

Une SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, est un placement collectif qui permet aux investisseurs de participer à la propriété et d'accéder à un portefeuille immobilier.

Concrètement, lorsque vous investissez dans une SCPI, vous achetez des parts de cette SCPI, ce qui vous donne le droit à une quote-part des revenus générés par les biens immobiliers détenus par la SCPI.

La SCPI vous permet d'investir dans l'immobilier sans avoir à gérer directement les biens. La gestion globale est prise en charge par une Société de Gestion spécialisée qui s'occupe notamment de l'acquisition, de la location et de l'entretien du portefeuille immobilier.



\*sous réserve des loyers perçus et des dividendes décidés en Assemblée générale.



## 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.



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers.



## «Le lancement d'Alta Convictions bénéficie d'un excellent momentum de marché»

**MARC-OLIVIER PENIN**

Directeur Général  
Altarea Investment Managers

# Alta Convictions, la SCPI du nouveau cycle immobilier

**Altarea IM est convaincu que le marché immobilier est entré dans un nouveau cycle.** Les nouveaux modes de travail, de consommation, de résidence mais aussi les nouvelles normes environnementales sont en train de faire évoluer profondément le marché de l'immobilier professionnel. Le financement des projets, plus cher et plus sélectif, oblige à davantage de pertinence dans les choix d'investissements. L'obsolescence de certains actifs va s'accélérer, et **ce marché sous tension génère de nouvelles opportunités pour des acteurs experts**, capables d'interpréter

la transformation urbaine en cours.

**C'est précisément cette dynamique que nous vous proposons de saisir au côté d'Altarea IM.** Vous bénéficierez de l'expérience et des convictions de notre équipe de gestion, au sein du Groupe Altarea, dont les expertises sont reconnues en immobilier, au profit d'une épargne performante et responsable.

# Les convictions qui guident nos investissements

Altarea IM considère que l'immobilier a le pouvoir de transformer positivement la ville et la vie de ses habitants. Cette certitude se traduit dans toutes les décisions que nous prenons et dans l'ensemble des investissements que nous réalisons.



1

## Un nouveau cycle immobilier se dessine

Les évolutions de modes de vie et de consommation, la révolution numérique, la transformation urbaine et sa densification obligent l'immobilier à se repenser avec des attentes environnementales et des conséquences financières.

Le résidentiel verra les services et l'habitat partagé se développer, notamment en cœur de ville.

Les enseignes commerciales diversifient plus encore leurs canaux de distribution (boutiques en centre-ville, surfaces commerciales en périphérie des métropoles, e-commerce) avec leurs logistiques associées.

Les entreprises revoient très largement leur besoin en immobilier de bureau pour l'optimiser et l'adapter aux nouveaux modes de travail hybrides (présentiel/télétravail, flex office).

Ces tendances structurelles interviennent dans une période de hausse des taux, ce qui provoque nécessairement **des corrections de valeurs** et accentuent l'obsolescence de certains actifs. Ce marché sous tension **génère de nouvelles opportunités** d'investissement, pour des acteurs spécialistes de l'immobilier.

2

## L'utilisateur plus que jamais au cœur de l'actif

Les locataires ou les occupants des actifs immobiliers recherchent désormais une « **expérience client** ». L'utilisation des actifs de bureaux s'inspire de plus en plus des **codes hôteliers** pour ce qui est de l'accueil, de la flexibilité des réservations de salles de réunion ou encore des formules de restauration.

Sur l'ensemble des classes d'actifs, la mise en place d'offres de services se multiplient. **De plus en plus d'actifs seront mixtes dans leur usage**, et/ou en partie réversibles. Nos investissements immobiliers doivent intégrer ces évolutions pour attirer et fidéliser les utilisateurs.

3

## Les actifs les plus responsables seront les plus performants

La transformation durable de nos modèles économiques est à l'œuvre. Le durcissement de la réglementation technique des bâtiments et l'attention portée à leurs consommations est une réalité qui nécessitera un plan d'action spécifique d'amélioration immeuble par immeuble.

Notre politique d'investissement intègre une approche **ESG** exigeante, ainsi qu'une attention particulière à la **maitrise des charges locatives**, à la **satisfaction et au bien-être des utilisateurs**.

Ces éléments sont les facteurs clés d'un bon niveau de performance des actifs et de leur valorisation dans le temps.

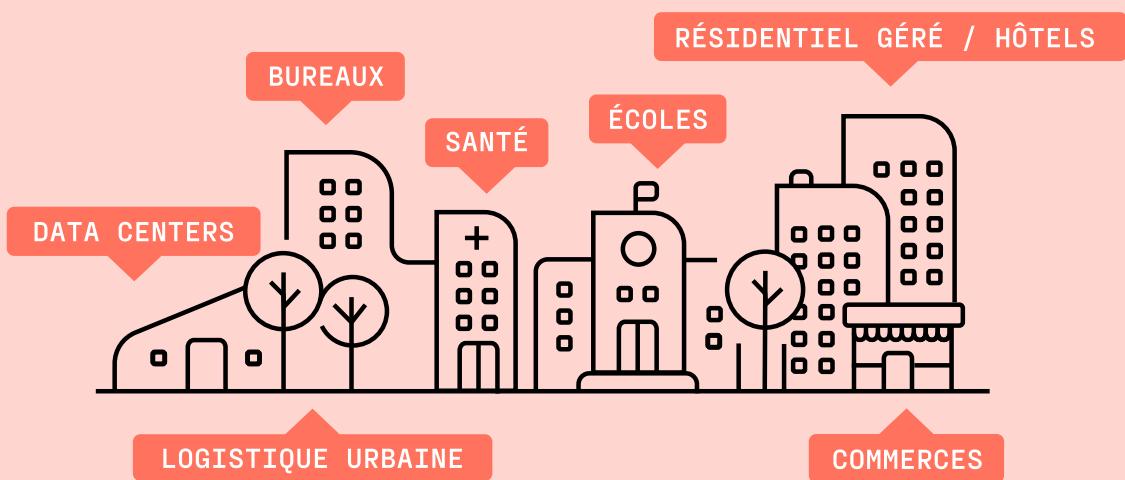
La stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). **Huit mois après son lancement, la SCPI Alta Convictions est labellisée ISR** (Investissement Socialement Responsable).

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers. Le label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.



Issy Cœur de Ville : projet mixte développé par Altarea, cédé à des tiers. Cet investissement ne préjuge pas des investissements futurs de la SCPI et est donné à titre d'exemple.

➤ **Notre stratégie vise à saisir les meilleures opportunités d'investissement que nous aurons identifiées dans chacun des secteurs immobiliers**



*Illustration non contractuelle du patrimoine de la SCPI.*

# Et si vous n'étiez pas encore convaincus...

## 3 bonnes raisons de choisir la SCPI Alta Convictions

1

**Une opportunité inédite** de saisir ce momentum de marché : la baisse des prix immobiliers constituant une source d'opportunités d'achat.

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.

Alta Convictions est accessible en **démembrement** et **financable** auprès de plusieurs organismes bancaires.



**305 €**

### Prix de la part

Le minimum de souscription est fixé à 1 part soit 305 €. Il existe un risque de perte en capital.

**3 mois**

### Délai de jouissance

Premier jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription.

**6,50%**

### Objectif de distribution à 2025

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

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés immobiliers.

## FICHE D'IDENTITÉ DU PRODUIT

### 9 ans

**Durée de placement recommandée**  
Comme tout investissement dans des parts de SCPI, Alta Convictions constitue un placement à long terme.

**Distribution des revenus**  
Distribution trimestrielle (potentielle et préalablement soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés).

**Fiscalité applicable**  
Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers.

## 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 date)

- 6,25 % HT sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.
- La Société de Gestion perçoit une rémunération fixe de 200 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

---

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.



**Avec Altarea Investment Managers vous êtes accompagnés par une équipe experte dédiée.**

Une équipe dédiée, expérimentée et pluridisciplinaire, qui associe l'immobilier à des solutions d'épargne, renforcée par les compétences spécialisées d'Altarea.

# Au cœur de notre métier, nos convictions ESG

Une approche ESG exigeante construite et pensée dès la création de la société de gestion, pour une gestion performante et responsable des actifs immobiliers.

Altarea IM est signataire des UN PRI et membre de l'ASPIM.



## La SCPI Alta Convictions labellisée ISR dès la 1ère année

- Un label certifié par l'AFNOR et obtenu en Mai 2024 pour une durée de 3 ans. Le label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.
- Une démarche « Best-in-Progress » d'amélioration continue de nos actifs immobiliers.
- Une obligation de transparence avec la publication d'un rapport annuel sur les performances ESG des actifs.



REPUBLIC FRANÇAISE

Retrouvez-nous sur notre site [altarea-im.com](http://altarea-im.com)

Filiale à 100% du Groupe Altarea, leader de la transformation urbaine décarbonée

« Avec son modèle intégré Logement, Commerce, Bureau, Hôtel, Logistique, Altarea accompagne les transformations urbaines en étant le premier développeur immobilier de France. »

**ALAIN TARAVELLA**

Président-Fondateur d'Altarea

Le Groupe Altarea ce sont :

**2 000  
COLLABORATEURS**

**3,2 Mds€  
DE CAPITAUX PROPRES\***

\*Capitaux propres consolidés au 31/12/2023



Woodeum x Pitch immo



**ALTAREA  
INVESTMENT  
MANAGERS**

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 1 400 000€ - 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](http://altarea-im.com)**

Conception et réalisation : LONSDALE - Crédit photos : @Dorneskua, GettyImages,  
©Abdesslam Mirdass, @Pierre Perrin Zoko Productions, Patrick Tourneboeuf / Tendance Floue.

Document à caractère promotionnel - Décembre 2024