

ALTA CONVICTIONS ^{/M}

Rapport Annuel 2023



Édito

L'exercice 2023 marque l'ouverture du Groupe Altarea, leader de l'immobilier français, au monde de l'épargne immobilière.

Lancée en octobre 2023, la SCPI Alta Convictions clôture son premier exercice comptable : un exercice partiel d'une durée de près de 6 mois mais déjà très riche d'activité et représentatif de la politique d'investissement et du savoir-faire de l'équipe de gestion.

Au travers de ce rapport annuel, vous trouverez les informations concernant la collecte des premiers capitaux de la SCPI qui dépassent dès à présent les 20 M€. Nous détaillons également les deux premiers actifs immobiliers qui intègrent le patrimoine de votre SCPI : un commerce alimentaire acquis dans Paris et un centre commercial à ciel ouvert à Annecy sous promesse à la fin d'année. Nous revenons sur la mise en place de notre politique de gestion d'actifs et son volet ESG, et partageons tous les éléments comptables et juridiques de votre produit d'épargne.

Dans un contexte immobilier 2023 chahuté par la brusque remontée des taux et les évolutions d'usage des actifs immobiliers dans certains secteurs tels que les bureaux, **Alta Convictions représente notre vision de ce que doit être la SCPI de ce « nouveau cycle immobilier » :**

- **De l'expertise immobilière avant tout :** être un acteur capable de créer de la valeur grâce à une exploitation locative pertinente et de proximité, mais aussi prendre en compte dès à présent les défis environnementaux et sociétaux qui s'imposent d'ores et déjà au secteur immobilier.
- **Une politique d'investissement rigoureuse :** le marché est aujourd'hui attractif, il faut néanmoins rester très sélectif et patrimonial pour privilégier une performance régulière dans le temps.
- **Viser une diversification sectorielle à terme** nous paraît également adapté, plutôt que de restreindre la SCPI à une thématique d'investissement précise, rapidement trop étroite pour accompagner l'amorce de ce nouveau cycle immobilier.
- **Une rémunération performante pour les investisseurs :** notre objectif de distribution régulière de 6 % (taux non garanti) traduit les opportunités retrouvées du marché immobilier, de plus l'inflation et l'indexation des loyers influenceront positivement sur la performance.

Toute l'équipe d'Altarea Investment Managers vous remercie pour votre confiance et vous accompagnera avec la plus grande implication dans **une année 2024 qui s'annonce pleine d'opportunités !**

La société de gestion Altarea IM



Sommaire

Nos convictions immobilières	4
Fiche d'identité	7
Zoom sur le patrimoine	8
Gouvernance et contrôle interne	13
Politique ESG*	16
Rapport de la société de gestion	20
Rapport du conseil de surveillance	24
Résolutions de l'assemblée générale ordinaire	26
Comptes annuels	30
Annexe aux comptes annuels	35
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	44
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	47
Annexes SFDR**	49

*Il s'agit d'un cadre utilisé pour mesurer les performances non financières d'une entreprise dans les catégories environnementales, sociales et de gouvernance.

** SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), s'intègre dans la réglementation de la finance durable et vise à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance en Europe.

Nos convictions immobilières

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Évolution du contexte financier

En 2023, l'économie française a montré un visage contrasté. En effet, la croissance du PIB a été faible sur l'année puisqu'elle atteint seulement 0,9%, et le taux de chômage a légèrement augmenté (+0,4 points) et s'élève à 7,5% à la fin de l'année 2023. D'un autre côté, l'inflation, source d'inquiétude majeure, a montré des signes de ralentissement, avec un taux descendant à 4,1% au T4 2023, par rapport à un pic de 7,0% au T4 2022. L'indice des prix à la consommation en France a quant à lui augmenté de 3,2% entre 2022 et 2023 (vs. 6% entre 2021 et 2022).

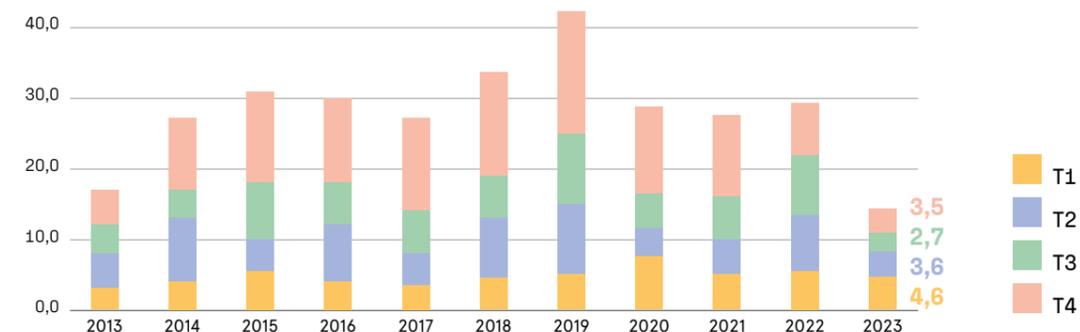
En ce qui concerne les taux d'intérêt, indicateur essentiel pour appréhender le marché de l'immobilier, la Banque centrale européenne (BCE) a augmenté de manière significative son taux principal de refinancement pour atteindre 4,5% au T4 2023. Par ailleurs, le taux des Obligations Assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans a connu une baisse significative, atteignant 2,54% au T4 2023, par rapport à 3,38% à la fin du T3 2023. Cette baisse s'explique par une anticipation de baisse des taux directeurs, en corrélation avec les trois baisses de taux annoncées par la Réserve Fédérale des États-Unis (FED) en décembre 2023, prévues pour 2024.

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

Le marché immobilier en 2023

En 2023, 14,3 Mds € ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise. La fin d'année reste lourdement affectée par les difficultés rencontrées dans la correction des prix et par la baisse du niveau de liquidités disponibles pour l'immobilier. Le T4 2023, tout particulièrement, a été peu dynamique, avec 3,5 Mds € d'investissements comptabilisés à date, soit -73% par rapport à la moyenne quinquennale des T4. Néanmoins, il semble y avoir un infléchissement : en effet, la légère hausse des volumes au T4 par rapport au T3 2023 met fin à la baisse continue observée depuis un an, trimestre après trimestre.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE DEPUIS 2013 (EN MDS €)



Source : BNPP Real Estate.

En 2023, la répartition par typologie des investissements montre une prédominance des bureaux, totalisant 6,3 Mds € (44%), suivis par les locaux d'activité et entrepôts à 3,0 Mds € (21%), le commerce à 2,9 Mds € (21%), et l'hôtellerie à 1,9 Mds € (14%). En comparaison avec l'année précédente, on constate une baisse significative dans tous les secteurs, notamment une contraction plus importante dans les bureaux (-56%) et les locaux d'activité/entrepôts (-55%).

PARTS DES TYPOLOGIES DANS LE MONTANT TOTAL INVESTI EN 2023



Source : BNPP Real Estate.

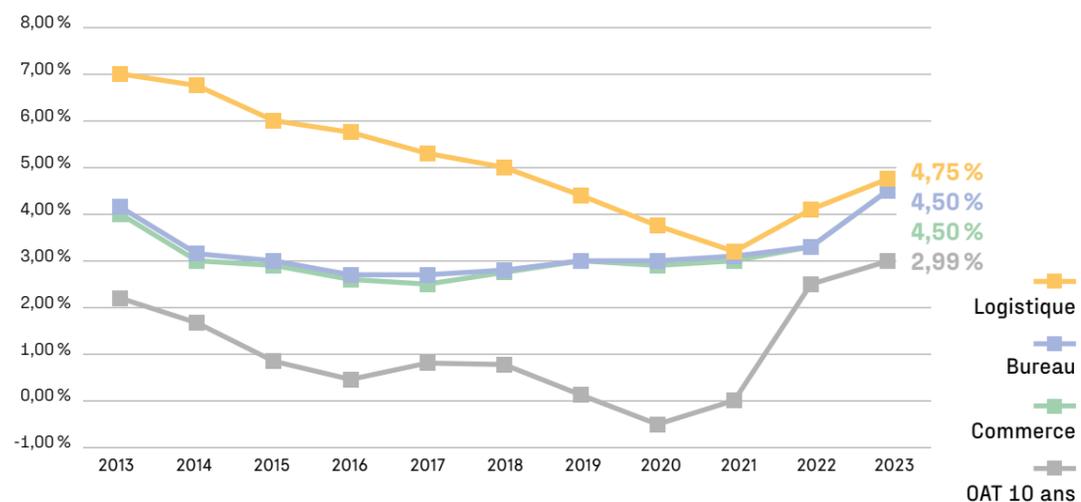
La répartition géographique des investissements en 2023 montre une concentration plus importante en Île-de-France, totalisant 8,1 Mds €, tandis que les régions ont attiré 6,2 Mds €. Par rapport à l'année précédente, les investissements en Île-de-France et dans les régions ont respectivement diminué de 52% et 50%.

Une analyse par tranche de prix révèle une chute des transactions sur les gros actifs, avec une prédominance des investissements dans la tranche de 20 à 50 M€ (4,1 Mds €), suivie par les tranches de 100 à 200 M€ (2,3 Mds €) et plus de 200 M€ (2,2 Mds €).

En ce qui concerne les taux de rendement primes des diverses catégories d'actifs immobiliers, des évolutions notables ont été constatés en 2023. Pour les bureaux et le commerce, le taux prime a atteint 4,50 %, marquant une augmentation de 120 points de base par rapport à 2022 (Source : CBRE). De même, dans le secteur de la logistique, une détente a été observée, avec un taux prime de 4,75 % en 2023, représentant une progression de 65 points de base par rapport à l'année précédente.

La prime de risque associée au taux sans risque (OAT 10 ans) est en cours de reconstitution (graphique ci-dessous) et laisse transparaître un moment de marché opportun pour les investisseurs.

ÉVOLUTION DES TAUX PRIMES PAR TYPOLOGIE



Source : BNPP Real Estate.

Les convictions d'Altarea IM

En 2023, le contexte fortement inflationniste a contraint les banques centrales à resserrer leur politique monétaire, ce qui a entraîné une forte hausse des taux financiers. Cette augmentation a conduit à réhausser les rendements de toutes les catégories d'actifs, en particulier l'immobilier afin de reconstituer la prime de risque de ces actifs. Cette situation de baisse des prix a donc engendré une période d'attentisme de la part des investisseurs, entraînant une baisse significative du volume d'investissements dans l'immobilier d'entreprise en Europe et en France. Les propriétaires qui n'étaient pas contraints ont préféré attendre une stabilisation des prix avant de céder leurs actifs. Les récentes baisses de l'OAT 10 ans ouvrent quant à elles une fenêtre plus positive.

En 2024, le marché de l'investissement pourrait également être dynamisé par des vendeurs qui se trouvent souvent dans l'obligation de vendre en raison de nouvelles conditions de financement ou qui ne peuvent pas mobiliser suffisamment de capitaux pour répondre aux normes environnementales et/ou techniques les plus récentes. Ces transactions offriront de nombreuses opportunités aux acquéreurs disposant de fonds propres, ce qui est le cas d'Alta Convictions, dans un contexte où les acteurs qui ont animé le marché ces dernières années se retrouvent confrontés à des problèmes de valorisation et de liquidité.

Fiche d'identité de la SCPI

Type de SCPI
SCPI de rendement à capital variable

Siège social
87 rue de Richelieu
75002 PARIS

Date de visa AMF
18/07/2023
N° Visa AMF : n° 23-04

N° d'immatriculation au RCS
977 574 284

Date de dissolution statutaire
24/07/2122

Capital social effectif au 31/12/2023
11 487 600 euros

Capital social maximum
300 000 000 euros

Société de gestion

Altarea Investment Managers
Société par actions simplifiée au capital de 875 000 €
Siège social : 87, rue de Richelieu
75002 PARIS
922 347 950 RCS PARIS
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 13/04/2023 sous le n° GP-20230008

Directoire
Baptiste BOREEZE, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Philippe DELHOTEL, Directeur Général Délégué

Conseil de surveillance
ALTAREIT

Commissaire aux comptes
MAZARS
Société anonyme
61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Dépositaire de la SCPI
Société Générale Securities Services
17 cours Valmy
Tour SG Alicante
92972 Paris-La Défense

Conseil de surveillance

Composition du conseil de surveillance
Anne DECROIX, Présidente
Valérie DELLAC
Lucas FAUCQUEMBERGUE
Xavier LABASQUE
Jacques LACOUR
Catherine LEROY
Pierre PERRODIN
Ronald SANNINO
Altarea SCA

Expert immobilier

BNP Paribas Real Estate Valuation France
50 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Société par actions simplifiée
6 place de la Pyramide - 92800 Puteaux

Zoom sur le patrimoine

La stratégie d'investissement de la SCPI

La stratégie d'investissement de la SCPI Alta Convictions vise à constituer un patrimoine immobilier avec une optique de détention longue et profitant du nouveau cycle immobilier qui s'ouvre.

La SCPI met en œuvre la stratégie suivante en France :

- Sur les commerces, la classe d'actif est particulièrement attractive dans le contexte actuel car répondant à un besoin identifié et exprimé. À ce titre, la priorité sera donnée aux retail parks et aux actifs situés en pied d'immeuble de zones qualitatives, avec une attention portée aux taux d'effort des locataires.
- La logistique ainsi que les locaux d'activités seront des sources de diversification privilégiées : la localisation des actifs, le dynamisme des locataires et la capacité de relocation en cas de départ rentreront pleinement dans la grille d'analyse des opportunités immobilières.
- D'autres classes d'actif alternatives (écoles, data centers...) seront également étudiées car permettant au cas par cas d'offrir des opportunités intéressantes.
- S'agissant des bureaux, dans un contexte d'atterrissage des prix, nous attendons que certaines zones proposent des investissements intéressants, qui pourraient se manifester à partir de la fin d'année 2024.

Par ailleurs, la SCPI étudiera des opportunités en zone Euro et tout particulièrement en Italie, Espagne et Allemagne. Cette diversification géographique obéira aux mêmes règles de vigilance que pour les investissements réalisés en France.

“ 2024 sera l'occasion de saisir des opportunités de marché.”

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.

Nos thématiques d'investissement privilégiées pour 2024



Performances

OBJECTIF DE DISTRIBUTION

Objectif de performance 2024

6 %

VALORISATION DE LA PART

Prix de la part

300 €

Valeur de retrait

274,65 €

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.

Actualités : Décembre 2023

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

-  Situé rue des Petites Écuries dans le 10^e 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 (bureaux, salle de spectacle, restauration...) dans lequel il est implanté.
-  Le locataire est une enseigne alimentaire de 1^{er} plan, présente depuis plus de 30 ans sur ce site.

À retenir

Property Manager
Altarea Gestion Immobilière, filiale du Groupe Altarea

Surface
858 m²

Locataire
Franprix

Prix d'acquisition
5,3 M€



La SCPI ALTA Convictions a signé en décembre 2023 une promesse de vente sur le centre commercial à ciel ouvert ARCAL'OZ à Annecy !

-  Situé dans le pôle commercial établi d'Annecy Seynod qui attire 12 millions de visiteurs par an, 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. 7 des 9 enseignes sont présentes depuis l'ouverture du site en 2007 et nombre d'entre elles ont renouvelé leur bail récemment.
-  Des sources d'amélioration des caractéristiques environnementales de l'actif sont identifiées (installation de panneaux photovoltaïques, bornes de recharge de véhicules électriques). Altarea IM pourra s'appuyer sur les expertises reconnues en la matière du Groupe Altarea.

À retenir

Actif
100 % loué

Surface
13 800 m²

Prix d'acquisition
25,3 M€



CHIFFRES CLÉS (EN EUROS)

Date de création

05/07/2023

Nombre de parts

76 584

Prix de souscription

300 €

Capital effectif

11 487 600 €

Capitalisation

22 975 200 €

Valeur de retrait

274,65 €

Valeur nette comptable
par part

276,85 €

Valeur de réalisation
par part

284,81 €

Valeur de reconstitution
par part

317,87 €

Valeur IFI par part

66,09 €

	2023
Compte de résultat au 31 décembre	
Produits de la SCPI	662 665
dont loyers	472 839
Total des charges	-3 362
Résultat	659 302
Distribution	0

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre	
Capital social	11 487 600
Total des capitaux propres	21 202 176
Immobilisations locatives	4 900 000

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	659 302	8,61
Distribution	0	0,00
Report à nouveau	0	0,00

Patrimoine		
Valeur vénale / Expertise (y compris actifs détenus indirectement)	5 510 000	71,95
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	5 510 000	71,95

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

VALEUR COMPTABLE	
Valeur comptable	21 202 176
Valeur comptable ramenée à une part	276,85

VALEUR DE RÉALISATION	
Valeur de réalisation	21 812 176
Valeur de réalisation ramenée à une part	284,81

VALEUR DE RECONSTITUTION	
Valeur de réalisation	21 812 176
Frais d'acquisition des immeubles	590 246
Commission de souscription	1 941 404
Valeur de reconstitution	24 343 826
Valeur de reconstitution ramenée à une part	317,87
Valeur IFI	66,09

Gouvernance
& contrôle
interne

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Altarea IM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne général dans lequel s'inscrit le dispositif de contrôle interne de la SCPI Alta Convictions. Ce dispositif permet notamment à la société de gestion de veiller au respect de la réglementation, du programme d'activité de la société de gestion et de l'intérêt des porteurs.

Il s'articule autour :

- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise en trois niveaux :

- **le contrôle permanent de premier niveau**, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur responsable hiérarchique ;
- **le contrôle permanent de second niveau**, réalisé par un cabinet d'externalisation, et qui vise à s'assurer que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Il consiste notamment à vérifier le respect de la réglementation et des règles professionnelles applicables à l'activité de gestion pour compte de tiers ;
- **le contrôle périodique (troisième niveau)**, dont l'objectif est de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ; il est délégué à un cabinet externe indépendant. Un audit interne peut également être diligenté par la direction de l'audit interne du groupe Altarea.

POLITIQUE DE GESTION DES 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 présente des risques, précisément définis dans la note d'information de la SCPI mise à la disposition du public, et dont la dernière mise à jour date d'octobre 2023. Les principaux risques auxquels expose toute souscription de parts de la SCPI Alta Convictions sont les suivants :

- **Risque de perte en capital** : La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- **Risques liés à la gestion discrétionnaire** : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.
- **Risque de liquidité** : La société 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. Le retrait de la SCPI n'est ainsi 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'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 / taux de change** : Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt ou des taux de change, à la hausse comme à la baisse.
- **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 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, et du montant de capital perçu, soit lors de la revente des 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** : Il se définit comme 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.

La gestion des risques est ainsi intégrée aux processus décisionnels et opérationnels d'Alta IM. Pour maîtriser les risques liés à son activité, Alta IM a établi et garde opérationnel un dispositif de prévention et de gestion des risques dont elle contrôle régulièrement la bonne application. Ce dispositif englobe non seulement les risques financiers auxquels sont confrontés les véhicules gérés mais aussi les risques opérationnels, de non-conformité, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément aux exigences réglementaires applicables, et afin de répondre au mieux aux intérêts des associés, Alta IM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de prévention et gestion des conflits d'intérêts, fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, de l'importance et de la complexité de ses activités. La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur <https://altarea-im.com>. Cette politique et les procédures internes afférentes permettent de prévenir, identifier et gérer les situations de conflit d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des porteurs de parts.

Alta IM se base ainsi sur les principes de déontologie et de formation du personnel de la société de gestion, de séparation des fonctions et de mise en place d'un dispositif de contrôle. La société de gestion tient et met à jour régulièrement une cartographie qui consigne les conflits d'intérêts potentiels, et un registre des conflits d'intérêts avérés, l'ensemble étant supervisé par le Dirigeant-RCCI.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, Alta IM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

Cette politique a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Alta IM fournit un service d'investissement.

La politique de rémunération d'Alta IM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles d'Alta IM ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités afin d'assurer l'attractivité et la fidélisation des collaborateurs.

Alta IM ne propose par ailleurs pas de rémunération sous forme de rémunération indexée sur des commissions de surperformance du fonds.

Au titre de l'exercice 2023, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) versées par la société de gestion à l'ensemble du personnel - 11 collaborateurs au 31/12/2023 - s'élève à 1,4 M€. Ce montant, dont 38 % a été affecté aux preneurs de risques identifiés, est composé de rémunérations fixes à hauteur de 95 % et de rémunérations variables à hauteur de 5 %.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES ASSOCIÉS

Les données à caractère personnel sont protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD) ci-après ensemble la « Règlementation ».

Alta IM est particulièrement vigilante quant à la collecte et au traitement de telles données, et s'est dotée d'une politique de protection des données personnelles ayant pour objectif d'informer les personnes concernées de la manière dont la société de gestion traite et protège les données personnelles qu'elle collecte et/ou traite en qualité de responsable du traitement.

En application de la Règlementation, vous disposez ainsi sur vos données personnelles, et dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité, ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communication marketing. Vous disposez également du droit de définir les directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits :

<https://altarea-im.com/donnees-personnelles/>

Vous pouvez faire valoir vos droits à tout moment par courrier à l'attention de Alta IM - Service client - 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS ou par mail à reclamation.client@altarea-im.com

Politique ESG

Stratégie extra-financière

UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE

Altarea IM, en tant que filiale du groupe Altarea, acteur global de l'immobilier prenant en compte les facteurs ESG depuis 15 ans, contribue à l'amélioration à long terme de son parc immobilier en intégrant une dimension environnementale, sociétale et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et la gestion de ses actifs.

Altarea IM s'est engagée dans cette démarche d'amélioration continue et est également membre de l'ASPIM afin de participer de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Ville

Développer et préserver les territoires

Clients

La satisfaction au cœur des actions

Talents

L'excellence au service de la croissance

RÈGLEMENTATION SFDR

La SCPI Alta Convictions poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 40% de ses investissements qui répondent au moins à l'un des deux objectifs environnementaux ci-dessous :

Gestion des consommations énergétiques,
via un audit énergétique systématique à l'acquisition et renouvelé tous les 5 ans.
Le suivi des consommations annuelles permettra de vérifier l'atteinte des objectifs.

OU

Énergies renouvelables,
via une augmentation de la part d'énergie renouvelables sur le parc d'actifs détenus.

La SCPI Alta Convictions vise à limiter les impacts négatifs de son portefeuille en veillant à faire ses meilleurs efforts pour réduire les conséquences les plus importantes sur les changements climatiques :

- Elle n'investira pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, du stockage, du transport ou de la production de combustibles fossiles ;
- Elle identifiera des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficacité énergétique, notamment dans le cadre du Disposition Eco-Energie Tertiaire ;
- Elle mesurera chaque année la consommation d'énergie réelle de ses actifs, si disponible, et estimera cette dernière le cas échéant (en GWh/m²).

Cette démarche inscrit le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR.

QUELQUES CHIFFRES

100 % des actifs

Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)

Intègrent les risques en matière de durabilité

Font l'objet d'une notation ESG et d'une amélioration de cette dernière à horizon 3 ans

100 %

Des collaborateurs de la société de gestion ont été formés aux sujets ESG durant l'année

Des Property Manager ont signé la charte achats responsables

1

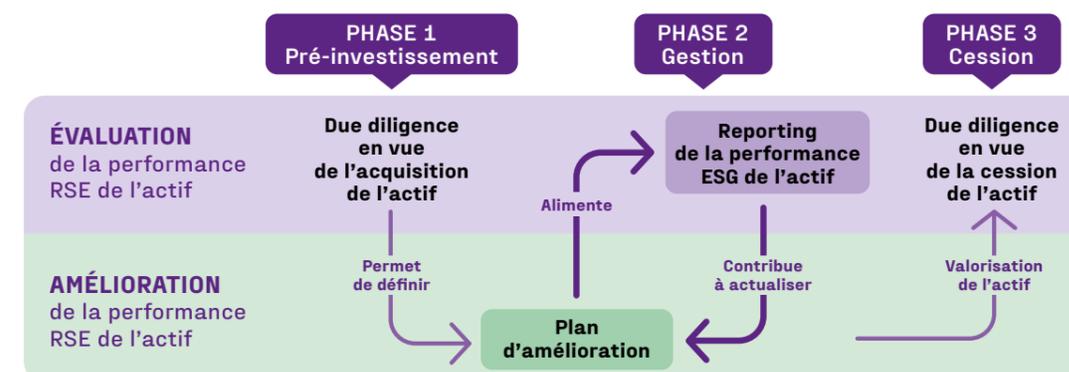
Comité ESG trimestriel
Démarche de durabilité labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) et/ou Article 8 avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR

LES 7 PILIERS SUR LESQUELS NOUS AGISSONS

- RÉDUIRE L'IMPACT ÉNERGÉTIQUE**
 Nous suivons de près la consommation énergétique de nos actifs dans la durée.
- PRÉSERVER L'EAU**
 Nous veillons à une meilleure gestion de la consommation d'eau dans nos actifs.
- ACHETER RESPONSABLE**
 Pour des achats responsables, nos fournisseurs s'engagent à nos côtés.
- OFFRIR TRANSPARENCE ET QUALITÉ À NOS CLIENTS**
 La transparence envers nos clients et la certification de nos actifs font partie de nos priorités.
- RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**
 Nous suivons de près les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs.
- GESTION DES DÉCHETS**
 Nous veillons à une meilleure gestion des déchets.
- FAVORISER LA BIODIVERSITÉ**
 Nous déployons des plans biodiversité pour protéger les espèces et leurs habitats naturels.

SUIVI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour tous les actifs, une note seuil permet de distinguer les actifs « Best In Class » (engagement de maintien de la note ESG moyenne de cette poche d'actifs) des actifs « Best In Progress » (plan d'amélioration par actif dont le déploiement sera confié aux équipes d'asset management).



“ Une démarche de labellisation ISR de la SCPI Alta Convictions a été engagée dès 2023 avec un objectif d'obtention du label courant 2024.



Rapport de la société de gestion

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Paris et région parisienne	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Province	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Étranger	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Montant du capital Nominal au 31 décembre 2023	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre 2023 ⁽²⁾
2023	11 487 600	22 975 200	76 584	27	1 941 404	300

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Aucune part cédée ou retirée au cours de l'exercice 2023.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)	300
Dividende versé au titre de l'année	Néant
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	N/A
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	8,61 ⁽²⁾

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.
(2) Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale (deuxième résolution).

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2023	% du total des revenus
REVENU⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	6,17	71,35
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,48	28,65
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	8,65	100,00
CHARGES⁽¹⁾		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	-0,04	100,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérables		
Sous total - Charges externes	-0,04	100,00
Amortissement net		
Patrimoine		
Autres		
Provisions nettes		
Pour travaux		
Autres		
Sous total - Charges externes	-0,04	100,00
TOTAL DES CHARGES	-0,04	100,00
RÉSULTAT COURANT	8,61	100,00
Variation report à nouveau		
Variation autres réserves (éventuellement)		
Revenus distribués avant prélèvement libératoire		
Revenus distribués après prélèvement		

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

EMPLOI DES FONDS

	Durant l'année N	31/12/2023
Fonds collectés	22 975 200	22 975 200
Cessions d'immeubles		
Divers	-25 917	-25 917
Commission de souscription	-1 941 404	-1 941 404
Achat d'immeubles	-4 900 000	-4 900 000
Frais d'acquisition (non récupérables)	-465 006	-465 006
SOMMES RESTANT À INVESTIR⁽¹⁾	15 642 873	15 642 873

(1) Les sommes restant à investir sont entièrement employées pour l'acquisition d'un nouvel actif prévu pour l'exercice 2024.

ARTICLE D.441 L.-6° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (HT ou TTC)		325 714,80				325 714,80
% du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC)		13,37 %				13,37 %
% du CA de l'exercice (HT ou TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Maximum de 30 jours à réception de la facture					
	Délais légaux : Maximum de 30 jours à réception de la facture					

ARTICLE D.441 L.-2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

Aucune facture émise non réglée à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

CALCUL DES VALEURS DE PARTS (EN EUROS)

	31/12/2023
Nombre de parts à la clôture	76 584
Capital	11 487 600,00
Prime d'émission et de fusion	11 487 600,00
Prélèvement sur prime d'émission et de fusion	-2 432 326,88
Report à nouveau N-1	
Résultat de l'exercice	659 302,40
Plus ou moins values (+ / -)	
Distribution	
CAPITAUX PROPRES	21 202 175,52
Plus ou moins-value (+/-)/ Immobilisations	610 000,00
Plus ou moins-values (+/-)/ Titres + Créances	
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SCPI	21 812 175,52
Frais de constitution en société	25 916,69
Commissions de souscription	1 941 404,40
Frais d'acquisition	564 329,79
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SCPI	24 343 826,40
Par part	
Valeur nette comptable	276,85
Valeur de réalisation	284,81
Valeur de reconstitution	317,87

Valeur de réalisation : Valeur à laquelle tous les biens immobiliers de la SCPI pourraient être vendus, à laquelle il faut ajouter la valeur nette des autres actifs comme la trésorerie.

Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc...) à l'identique.



Rapport du conseil de surveillance

À l'assemblée générale ordinaire annuelle 2024

Mesdames et Messieurs,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur le premier exercice clos le 31 décembre 2023 de la SCPI Alta Convictions.

Étant rappelé que le conseil de surveillance (le « Conseil ») de la SCPI Alta Convictions (la « Société ») est chargé d'assister la Société de Gestion, nous vous indiquons que le Conseil a notamment examiné les comptes et le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'activité et les comptes de l'exercice écoulé après s'être fait communiqué tout document utile et avoir entendu les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes.

CAPITAL SOCIAL - CAPITAL EFFECTIF ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SOCIÉTÉ

La Société dispose d'un capital variable dont le montant statutaire initial et minimal, constitué des apports en numéraire par les associés fondateurs, a été fixé à 760 050 € lors de sa constitution le 5 juillet 2023. Le montant statutaire maximal a été ensuite porté à 300 000 000 € par décision des associés en date du 24 octobre 2023.

La collecte de la Société a débuté en octobre 2023 et s'est élevée à 21 455 100 € au 31 décembre 2023, se décomposant en 10 727 550 € en capital social et 10 727 550 € en prime d'émission.

Le capital effectif de la Société, qui représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés, s'élève à 11 487 600 € au 31 décembre 2023, soit au-dessus des seuils minimaux fixés par les statuts.

La capitalisation de la SCPI s'élève à 22 975 200 € au 31 décembre 2023.

SITUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a acquis son premier actif immobilier le 13 décembre 2023. Elle a ainsi acheté un commerce alimentaire exploité sous l'enseigne Franprix et situé dans le 10^e arrondissement de Paris, rue des Petites Écuries, au cœur d'un quartier mixte et vivant.

Cet actif, situé en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ayant profité d'une reconversion du bâtiment historique, affiche :

- une taille raisonnable avec un emplacement central qui le rendent très liquide dans le marché du commerce et le fait bénéficier des flux naturels importants du quartier ainsi que des flux des usagers de l'actif,
- une sobriété énergétique en ligne avec les nouvelles attentes environnementales,
- un potentiel de transformation de l'usage des locaux en cas de départ de son actuel locataire.

Elle a également signé une promesse de vente le 22 décembre 2023 pour l'acquisition d'un autre actif, à savoir un centre commercial à ciel ouvert situé à Annecy (74).

L'investissement réalisé et celui sous promesse emploient la totalité de la collecte de la SCPI et sont développés dans le rapport annuel de la Société de Gestion ainsi que dans les comptes qui vous sont soumis (en ce compris l'annexe comptable), nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter.

COMPTE DU PREMIER EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Notre réunion du 5 avril dernier, à laquelle a été convié le Commissaire aux comptes ainsi que les représentants de la Société de Gestion, a été consacrée à l'étude des actions de gestion déployées par la Société de Gestion au cours du quatrième trimestre 2023 ainsi qu'à l'examen détaillé des comptes du premier exercice clos de la Société d'une durée exceptionnelle de près de six mois, soit de la date de constitution de la Société le 5 juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.

Les principaux chiffres de ces comptes et explications les concernant figurant dans le rapport de la Société de Gestion, nous ne reprendrons que celui relatif au résultat comptable de ce premier exercice social qui s'élève à 659 302,40 €.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Hormis les rémunérations prévues par les dispositions de l'article 17 des statuts de la Société qui ont été versées à Altarea Investment Managers, société de gestion de la Société, et mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes, aucune autre convention de ce type n'est intervenue en 2023.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil en 2023 et aucune rémunération ne leur était due au titre dudit exercice en qualité de membres fondateurs du Conseil de Surveillance nommés dans l'Assemblée Générale constitutive.

AVIS SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTION SOUMIS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION AUX ASSOCIÉS

Le Conseil a également pris connaissance du texte du projet de résolutions proposé par la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle et n'a pas d'observation particulière le concernant. Il a pris notamment connaissance du projet d'affectation du résultat de l'exercice 2023 en report à nouveau proposée par la Société de Gestion.

CONCLUSION

Le Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés ainsi qu'à l'affectation du résultat de l'exercice 2023 qui est conforme aux intérêts de la Société et, plus généralement, à l'adoption des résolutions qui vous sont proposées.

Le Conseil remercie en outre Monsieur le Commissaire aux comptes et les représentants de la Société de Gestion pour leur gestion de la Société depuis sa constitution.

Le Conseil de Surveillance

Résolutions de l'assemblée générale

Avis de convocation

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier ALTA Convictions, sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire le **lundi 27 mai à 10h30** à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation et gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus à la Société de Gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Lecture et approbation du rapport du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
4. Approbation des valeurs de la SCPI arrêtées au 31 décembre 2023 ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement » ;
6. Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ;
7. Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
8. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Projet de résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation et gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus à la Société de Gestion)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur l'activité et gestion de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits rapports, bilan, compte de résultat et qui font ressortir un capital effectif de 11.487.600 euros, et approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée donne quitus à la société de gestion pour sa gestion au titre de l'exercice écoulé et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, constate que le premier exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2023, fait apparaître un bénéfice comptable de 659.302,40 euros qu'elle décide d'affecter intégralement en compte « report à nouveau ».

TROISIÈME RÉOLUTION

(Lecture et approbation des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Approbation des valeurs de la SCPI arrêtées au 31 décembre 2023)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de la société de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la SCPI arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées, et qui s'établissent comme suit :

• valeur comptable :	21.202.175,52 euros,	soit 276,85 euros par part ;
• valeur de réalisation :	21.812.175,52 euros,	soit 284,81 euros par part ;
• valeur de reconstitution :	24.343.826,40 euros,	soit 317,87 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION*(Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »)*

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin, audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION*(Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs »)*

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières ni de prime d'émission n'ont été effectuées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION*(Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte)*

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION*(Pouvoirs pour les formalités)*

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Comptes annuels

ÉTAT DU PATRIMOINE

	31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)		
Amortissements droits réels		
Concessions		
Amortissements concessions		
Construction sur sol d'autrui		
Amortissements Construction sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	4 900 000,00	5 510 000,00
Agencements et installations		
Immobilisations en cours		
Sous-total 1	4 900 000,00	5 510 000,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros Entretiens		
Autres provisions pour risques et charges		
Sous-total 2		
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
Sous-total 3		
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	4 900 000,00	5 510 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		

	31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participations		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		
Sous-total 1		
CRÉANCES		
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	2 471 534,15	2 471 534,15
Sous-total 2	2 471 534,15	2 471 534,15
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS		
Valeurs mobilières de placement	13 434 607,67	13 434 607,67
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 273 804,85	1 273 804,85
Sous-total 3	14 708 412,52	14 708 412,52
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	17 179 946,67	17 179 946,67
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION		
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-37 985,25	-37 985,25
Dettes d'exploitation	-390 857,76	-390 857,76
Dettes diverses	-448 928,14	-448 928,14
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-877 771,15	-877 771,15
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Compte de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	21 202 175,52	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		21 812 175,52

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 05/07/2023	Affectation du résultat au 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit			11 433 600,00	11 433 600,00
Capital en cours de souscription			54 000,00	54 000,00
Sous-total 1			11 487 600,00	11 487 600,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion			11 433 600,00	11 433 600,00
Primes d'émission en cours de souscription			54 000,00	54 000,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			-2 432 326,88	-2 432 326,88
Sous-total 2			9 055 273,12	9 055 273,12
Écarts de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Sous-total 3				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau				
Sous-total 4				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 31/12/2023			659 302,40	659 302,40
Acomptes sur distribution 31/12/2023				
Sous-total 5			659 302,40	659 302,40
TOTAL GÉNÉRAL			21 202 175,52	21 202 175,52

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits immobiliers	
Loyers	15 489,13
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	457 350,00
Reprise de provisions pour gros entretiens	
Transfert de charges immobilières	
Total I - Produits immobiliers	472 839,13
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Loyer bail à construction	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	
Commissions et honoraires	
Frais de contentieux	
Impôts et taxes	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	
Total II - Charges immobilières	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	472 839,13
Produits d'exploitation	
Reprise d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Reprise de provisions pour créances douteuses	
Reprise de provisions pour risques et charges	
Transfert de charges d'exploitation	2 432 326,88
Autres produits	0,11
Total I - Produits d'exploitation	2 432 326,99
Charges d'exploitation de la société	
Commissions de la Société de gestion	-1 941 404,40
Honoraires	-493 642,48
Frais assemblée et de conseils	
Services bancaires	-640,06
Cotisations et contributions	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Autres provisions d'exploitation	
Autres charges	-0,04
Total II - Charges d'exploitation	-2 435 686,98
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-3 359,99

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

31/12/2023

Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	189 825,60
Reprise de provisions sur charges financières	
Total I - Produits financiers	189 825,60
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	-2,34
Dépréciations des charges financières	
Total II - Charges financières	-2,34
RÉSULTAT FINANCIER	189 823,26
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	
Total I - Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
Total II - Charges exceptionnelles	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	
RÉSULTAT NET	659 302,40

Annexes aux comptes annuels

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Il s'agit du premier exercice comptable de la SCPI, immatriculée le 25 juillet 2023.

La collecte nette de la SCPI s'établit à 22 975 200 euros sur l'exercice 2023.

Elle a utilisé cette collecte pour acquérir le 13 décembre 2023, un actif en France situé à Paris. Le montant total investi au 31 décembre 2023 s'établit à 4 900 000 euros. La SCPI a signé une promesse de vente en décembre 2023, portant sur un actif immobilier situé à Annecy, moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 1 195 000 euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI n'a procédé à aucune distribution d'acomptes sur dividendes.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

La signature de l'acte définitif de vente de l'actif immobilier situé à Annecy a été réalisée le 11 mars 2024.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et règles comptables en vigueur :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
 - un compte de résultat,
 - une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Valeur vénale des immeubles locatifs :

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement et la méthode par comparaison. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

L'expert immobilier mandaté pour la valorisation du patrimoine de la SCPI est BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2023 la valeur vénale des immobilisations locatives s'élève à 5 510 000 €.

TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR ESTIMÉE DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;

- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

CRÉANCES ET DETTES

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

PRÉLÈVEMENTS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que tous les frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 17 des statuts :

Commission de gestion :

- 11,45 % HT maximum (soit 13.74 % TTC au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par la Société. La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Commission de souscription de parts :

- 8,45 % HT maximum (soit 10,14 % TTC maximum au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement. Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission. La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers :

- 1,25 % HT maximum du montant du prix d'acquisition, soit 1,50 % TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI,
- 2,50 % HT maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, soit 3% TTC maximum.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :

- 3 % HT maximum, soit 3,60 % TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenus directement ou indirectement par la Société.

Commission de mutation de parts :

- Un droit fixe de 200 euros HT pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI ou en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.
- 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur en cas de confrontation des ordres d'achat et de vente.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

	Exercice 2023
Dettes garanties	
Engagements donnés	23 900 000,00
Engagements reçus	
Garanties données	
Garanties reçues	37 014,75
Aval, cautions	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bureaux		
Commerces	4 900 000,00	5 510 000,00
Hebergements		
Locaux d'activité et mixtes		
Logistique / stockage		
Clinique		
Immobilisations en cours		
Sous total terrains et constructions	4 900 000,00	5 510 000,00
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES		
Bureaux / commerces		
Sous total Titres et créances de participation contrôlées		
TOTAL	4 900 000,00	5 510 000,00

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Travaux (en m ²)	Valeur nette comptable (en €)
7-9 rue des Petites Écuries Paris	13/12/2023	Commerce	858		4 900 000
Total Commerces IDF			858		4 900 000
TOTAL			858		4 900 000

PLAN PLURIANNUEL DE GROS ENTRETIEN

	Montant provision au 05/07/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
TOTAL						

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Situation d'ouverture au 05/07/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous total 1				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Construction		4 900 000,00		4 900 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours (1)				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous total 2		4 900 000,00		4 900 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Immobilisations financières contrôlées				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous total 3				
TOTAL		4 900 000,00		4 900 000,00

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

	Situation d'ouverture au 05/07/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous total 2				
TOTAL				

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

	Situation d'ouverture au 05/07/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
État et autres collectivités		423 136,88			423 136,88
Associés opération sur capital		108 000,00			108 000,00
Syndic					
Autres débiteurs		1 940 397,27			1 940 397,27
TOTAL		2 471 534,15			2 471 534,15

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

	Situation d'ouverture au 05/07/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus				37 985,25	37 985,25
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		390 857,76			390 857,76
Dettes sur immobilisations		448 293,52			448 293,52
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes aux associé, retrait					
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses		634,62			634,62
TOTAL		839 785,90		37 985,25	877 771,15

CAPITAL

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres		76 584,00		76 584,00
Valeur nominale		150,00	150,00	150,00
Capital social		11 487 600,00		11 487 600,00

CAPITAUX PROPRES

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital appelé non versé		54 000,00				54 000,00
Capital social		11 433 600,00				11 433 600,00
Prime d'émission		11 487 600,00				11 487 600,00
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		-2 432 326,88				-2 432 326,88
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau						
Résultat 2022 et part distribuée						
Résultat 2023 et part distribuée		659 302,40				659 302,40
TOTAL		21 202 175,52				21 202 175,52

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérés par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan				Compte de résultat			
	Comptes courant rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽³⁾	Commission d'acquisition ⁽⁴⁾	Commission sur retrait anticipé ⁽⁵⁾	Produits financiers de participation ⁽⁶⁾	Produits financiers des comptes courants ⁽⁷⁾
Altarea IM		379 073,76		1 941 404,40				
TOTAL		379 073,76		1 941 404,40				

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture.

(3) Il s'agit des commissions de souscriptions qui sont prélevés directement sur la prime d'émission.

(4) Les commissions sont relatives à l'acquisition de nouveaux actifs conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les commissions sont relatives aux retraits de parts anticipé (avant 5 ans) conformément aux dispositions statutaires.

(6) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus au titre de l'exercice 2023.

(7) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier ALTA CONVOLUTIONS,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALTA CONVOLUTIONS relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 25 juillet 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 3 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

Conventions intervenues avec la société de gestion ALTAREA INVESTMENT MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion ALTAREA INVESTMENT MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Une commission de souscription égale à 8,45% HT maximum (soit 10,14% TTC maximum au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2023, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 1 941 404,40 €.

2. Une commission de gestion égale à 11,45 % HT maximum (soit 13,74 % TTC au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier 2023) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par votre société.

Aucune commission de gestion n'a été comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2023.

3. une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à :

- 1,25 % HT maximum du montant du prix d'acquisition, soit 1,50 % TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI,
- 2,50 % HT maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, soit 3 % TTC maximum.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

4. Une commission égale à 3 % HT maximum, soit 3,60 % TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par votre société au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense, le 3 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Annexe SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonnes pratiques.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :

Identifiant d'entité juridique :

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : %

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 40 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**.



DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI Alta Convictions est une SCPI classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress », qui consiste à améliorer sur le long terme les actifs.

Les acquisitions du fonds ont été faites récemment, en décembre 2023, il est donc trop tôt pour pouvoir atteindre cet objectif.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**
Non applicable, il n'y a pas d'historique sur la performance des indicateurs de durabilité, le fonds étant récent et ayant été lancé commercialement en octobre 2023.
- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**
Non applicable, il n'y a pas d'historique sur la performance des indicateurs de durabilité, le fonds étant récent et ayant été lancé commercialement en octobre 2023.
- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**
Non applicable, pas d'investissements durables effectués au sens de la réglementation SFDR.
- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les acquisitions réalisées ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental et social, en lien avec la politique ESG du fonds.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en considération par l'analyse de la grille ESG réalisée lors des acquisitions.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les actifs acquis ont fait l'objet de procédure LCB-FT et les property managers des opérations ont signé la charte achats responsables, basée sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance, comprenant des critères tels que des exigences sociales, des exigences liées à la santé et à la sécurité, des exigences environnementales et des exigences en matière de lutte contre la corruption, le terrorisme et le blanchissement.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 1^{er} janvier au 30 juin 2023



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Alta Convictions n'a pas investi dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, elle a via une due-diligence pré-acquisition identifié des axes d'amélioration énergétique pour ses actifs les plus énergivores afin de contribuer à leur efficacité énergétique, notamment dans le cadre du Disposition Eco-Energie Tertiaire. Les actifs ayant été acquis en décembre 2023, les consommations énergétiques réelles n'ont pas pu être mesurées.

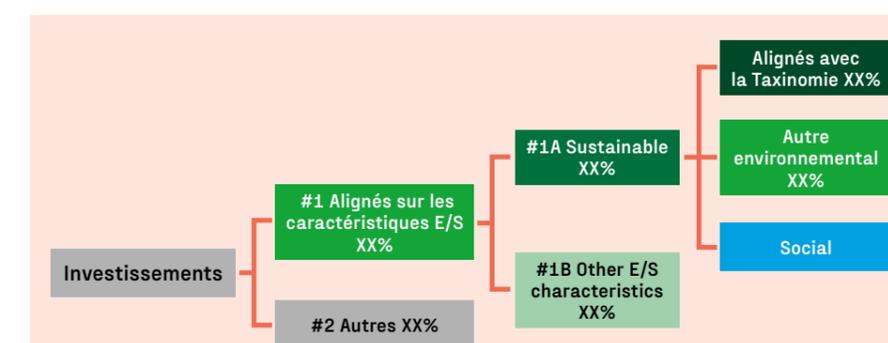
QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
FRANPRIX PETITES ÉCURIES	Commerce pied d'immeuble	100 %	FRANCE

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

La proportion d'investissements liés à la durabilité est de 100%.

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**



#1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

#2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables...

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Un DPE actualisé a été réalisé en amont des acquisitions.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.





Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du Règlement (UE) 2020/852.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE¹ ?

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

- **Quelle était la proportion d'investissement réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable

- **Comment le pourcentage d'investissement alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTALE QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENT DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ, ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

¹ Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

La SCPI Alta Convictions a initié le process de labellisation ISR dans le cadre du suivi de l'amélioration de ses actifs.



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable, les acquisitions ayant été réalisées en décembre 2023.



**ALTAREA
INVESTMENT
MANAGERS**

87, rue de Richelieu - 75002 Paris
T. + 33 (0)1 44 95 89 00
service.client@altarea-im.com

Société par actions simplifiée au capital de 875 000 € - RCS Paris n° 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