

# SCPI ALTA CONVICTIONS





**1. Le Groupe Altarea**

**2. Un nouveau cycle immobilier porteur d'opportunités SCPI**

**3. Altarea IM : un nouvel acteur SCPI différent pour une nouvelle stratégie**

**4. SCPI Alta Convictions : Nouvelle SCPI / Nouvelle Stratégie**

**5. Annexes : caractéristiques du fonds**



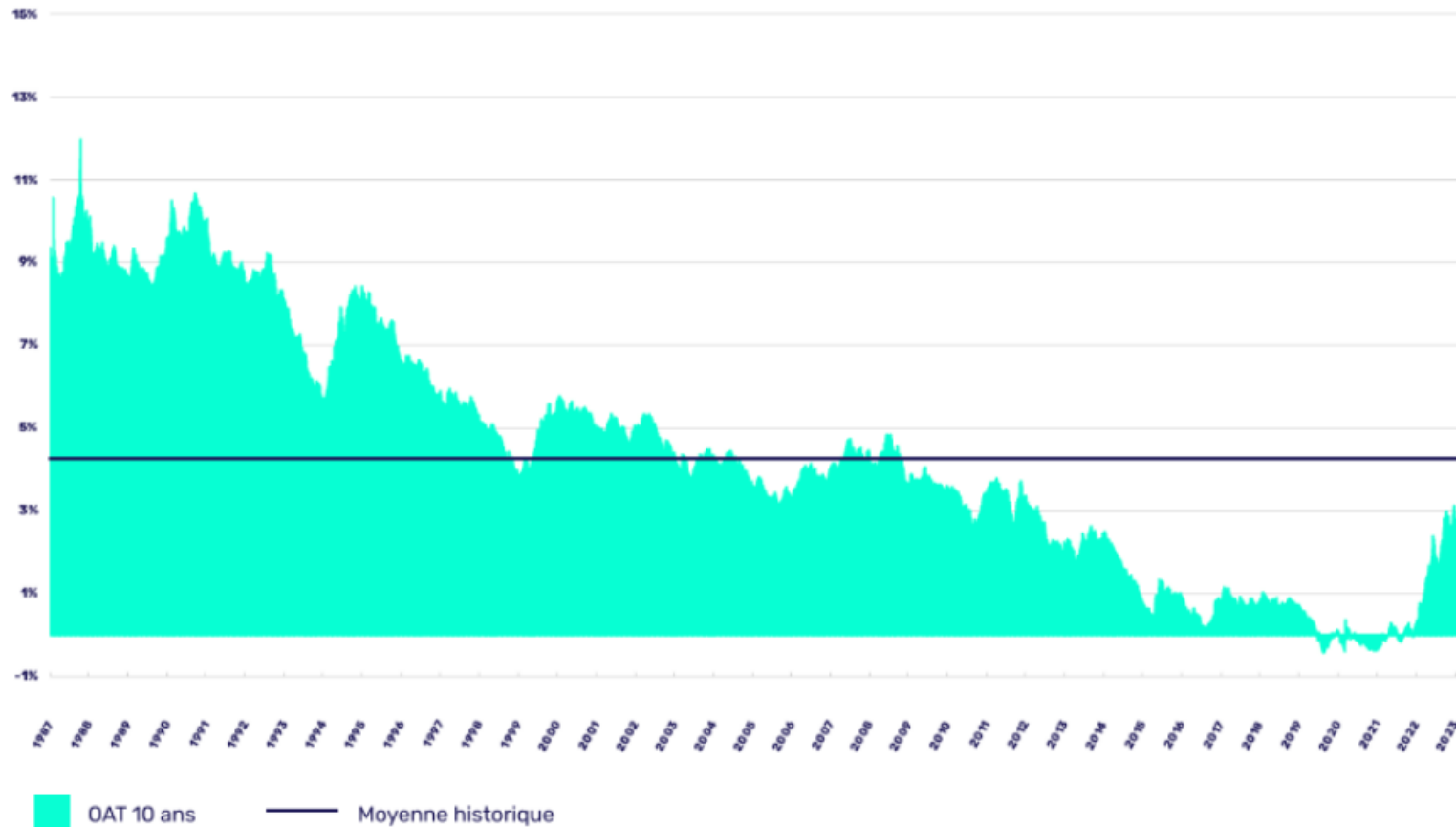
# 1

**Un nouveau cycle immobilier  
porteur d'opportunités**

# La fin d'un cycle de 15 ans de baisse quasi-continue des taux



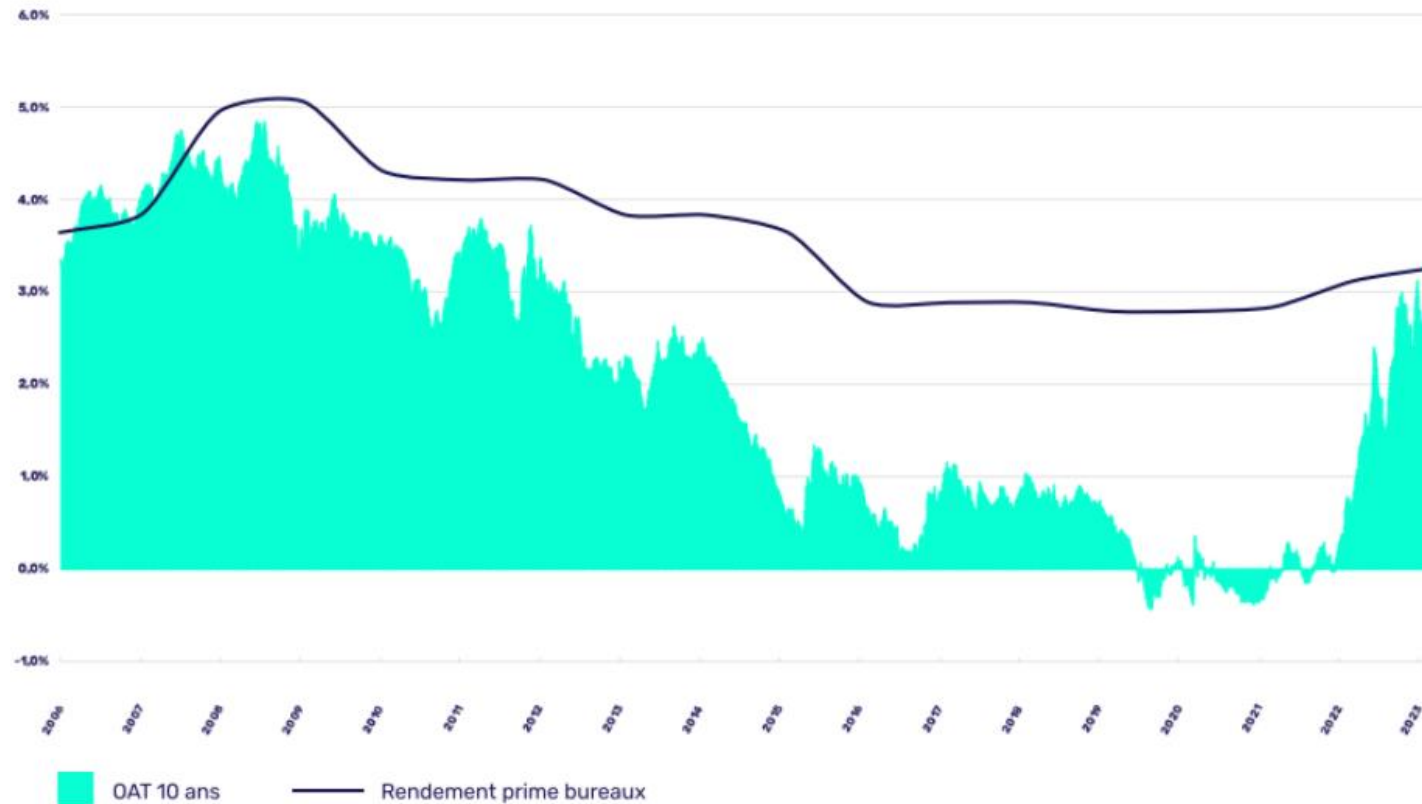
Évolution de l'**OAT 10 ans** de 1987 à 2023



Source : Banque de France

# La reconstitution engagée d'une prime de rendement immobilière

Comparaison entre l'**OAT 10 ans** et le **rendement prime bureaux français**

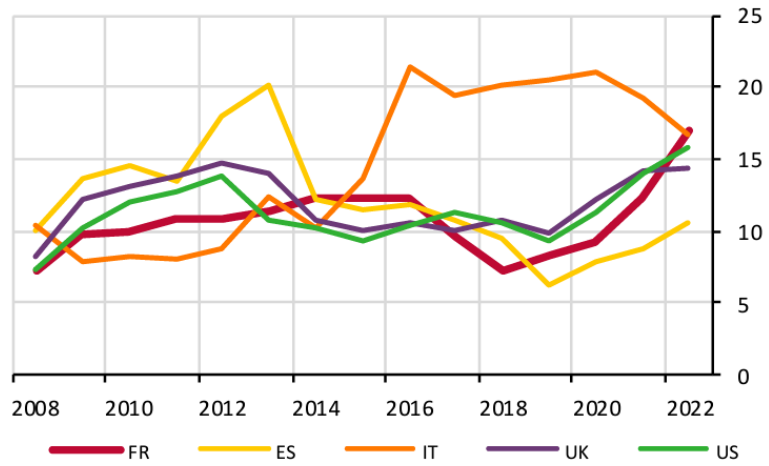


Source : OAT - Banque de France / Rendement prime - Knight Frank

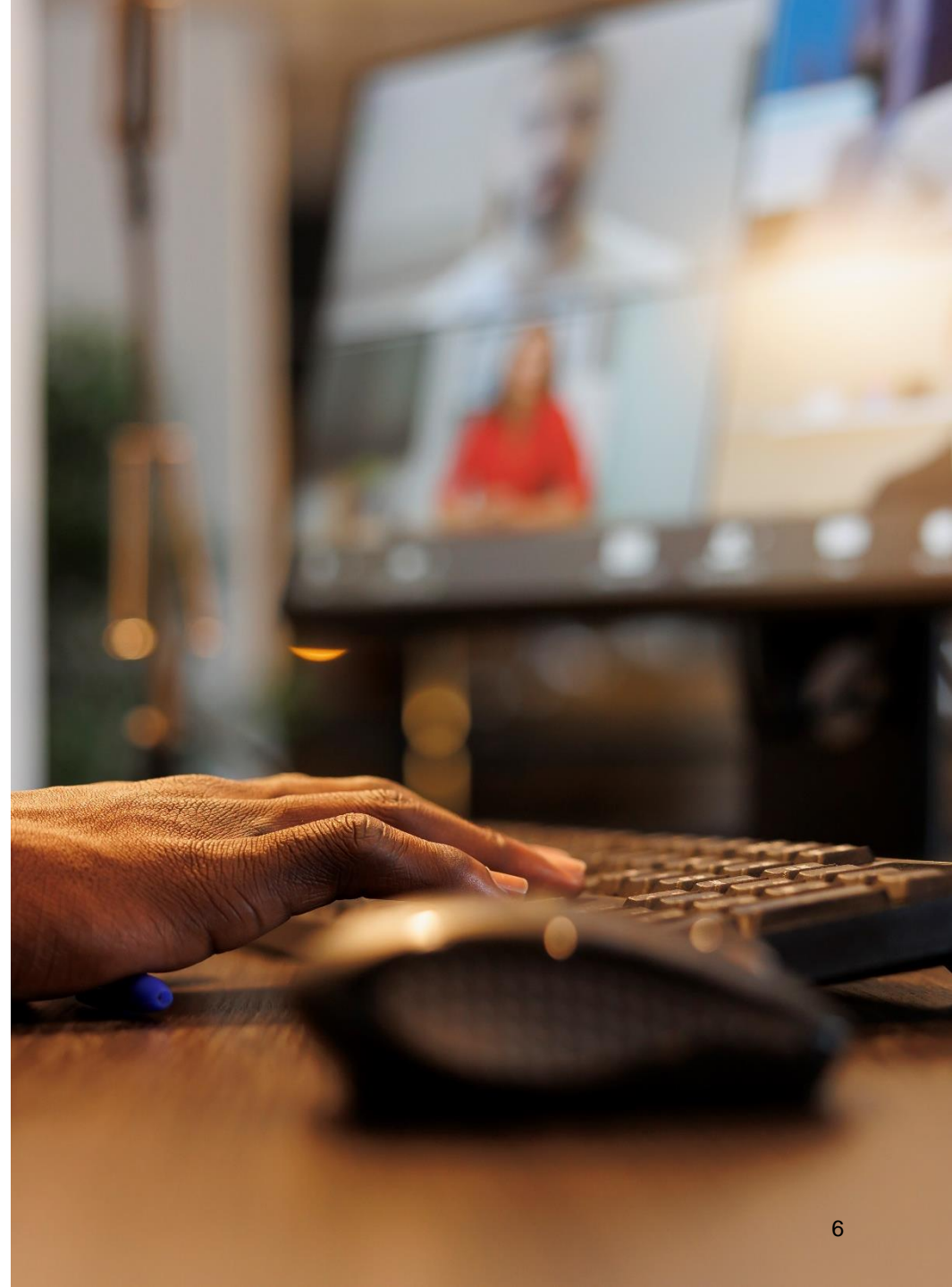
# Télé-travail : des conséquences durables pour les Bureaux

Graphique 3.2: Taux de vacance des bureaux par pays

x : axe temporel / y : taux de vacance en pourcentage



Source : MSCI





# Nouveau cycle - Quels impacts pour les SCPI ?

**Les nouvelles SCPI, sans sujet de stock à valoriser, seront les plus à même de livrer demain une performance attractive**

- Scpi existantes : des valeurs et une liquidité challengées (à nuancer selon la classe d'actif et la politique des sociétés de gestion)
- Mais les fondamentaux du placement SCPI restent intacts :  
Revenu régulier, Préparation Retraite, Mutualisation, Diversification, Accessibilité, Délégation de gestion et Capacité à acheter Cash

**Pour l'investisseur : l'attrait des Néo-Scpi investissant cash avec des prix revus à la baisse**



# Le succès des Néo-SCPI

**3 qualités indispensables pour traverser sans encombre le nouveau cycle et restaurer la confiance SCPI (fonds existants comme Néo-SCPI) :**

- L'expérience des cycles immobiliers
- Une solidité financière incontestable
- Une expertise immobilière interne sur chaque classe d'actif investie








# 2

## Le Groupe Altarea

# ALTAREA : UNE PLATEFORME DE SAVOIR-FAIRE SANS ÉQUIVALENT EN FRANCE



UNE PLATEFORME DE SAVOIR-FAIRE		1 <sup>ER</sup> DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE		
Multi-métiers	<p>Développeur</p> <p>Investisseur</p> <p>Gestionnaire pour compte de tiers</p>	<p><b>ALTAREA LOGEMENT</b></p> <p><i>Résidentiel</i></p> 	<p>3,0 Mds € (12 000 lots)</p> <p>13,3 Mds € Pipeline</p>	21,3 Mds€ de valeur potentielle
Multi-produits	<p>Bureaux</p> <p>Logements</p> <p>Commerces</p> <p>Logistiques</p> <p>Hôtels</p> <p>Résidences gérées</p> <p>Ecoles</p> <p>Campus</p>	<p><b>ALTAREA ENTREPRISE</b></p> <p><i>Bureaux / Hôtels / Logistique / Écoles</i></p> 	<p>63 projets</p> <p>5,0 Mds € de valeur potentielle</p>	900 projets
Multi-clients	<p>Particuliers</p> <p>Institutionnels</p> <p>Corporate</p> <p>Enseigne</p>	<p><b>ALTAREA COMMERCE</b></p> <p><i>Retail</i></p> 	<p>5,3 Mds € en gestion</p> <p>2,4 Mds € quote-part Groupe</p>	
		<p><b>GRANDS PROJETS MIXTES</b></p> 	<p>15 Projets en cours</p> <p>4 Mds € de Valeur potentielle</p> <p>10 500 lots résidentiels</p>	4,5 millions de m <sup>2</sup>



Développeur | Investisseur | Gestionnaire pour compte de tiers



# EXEMPLES DE RÉALISATIONS COMMERCES





# EXEMPLES DE RÉALISATIONS BUREAUX



# EXEMPLES DE RÉALISATIONS LOGEMENTS





# EXEMPLES DE RÉALISATIONS LOGISTIQUE







**PROJET MIXTE : ISSY CŒUR DE VILLE**





**PROJET MIXTE : BEZONS CŒUR DE VILLE**



# 3

## Altarea IM : un nouvel acteur SCPI différent pour une nouvelle stratégie



# Un nouvel acteur SCPI : ALTAREA IM

## ALTAREA IM 100% filiale du Groupe ALTAREA

- L'expérience des cycles immobiliers depuis 30 ans
- 2 000 personnes, des marques reconnues (Cogedim, Histoire & Patrimoine)
- Projets de transformation urbaine : 900 projets en cours
- Solidité financière : 4 Mds € de capitaux propres, 3 Mds € de liquidités
- Une expertise immobilière interne sur chaque classe d'actif investie:
  - Commerces : foncière 5,5 Mds €
  - Logistique urbaine
  - Bureaux reconfigurés
  - Immobilier géré
  - Les nouvelles activités développées : Data Centers, Photovoltaïque







# 4

## SCPI Alta Convictions Nouvelle SCPI / Nouvelle Stratégie

# LES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT DU CYCLE IMMOBILIER PRÉCÉDENT

## Face à l'érosion quasi-continue des rendements des 10 dernières années :

- France : des investissements de plus en plus risqués ou moins rentables
- Le recours indispensable (et logique au vu des taux bas) au levier
- La diversification européenne accélérée

**Dans le nouveau cycle qui s'amorce : des stratégies d'investissement nouvelles à déployer**





# SCPI ALTA CONVICTIONS

## NOUVELLE SCPI / NOUVELLE STRATÉGIE

Une stratégie différente pour intégrer pleinement les conditions du nouveau cycle

**En créant la scpi la plus agile / manœuvrant du marché dans sa stratégie d'investissement : Alta Convictions pourra investir toutes les thématiques porteuses, progressivement, en fonction de opportunités; cela se traduira par :**

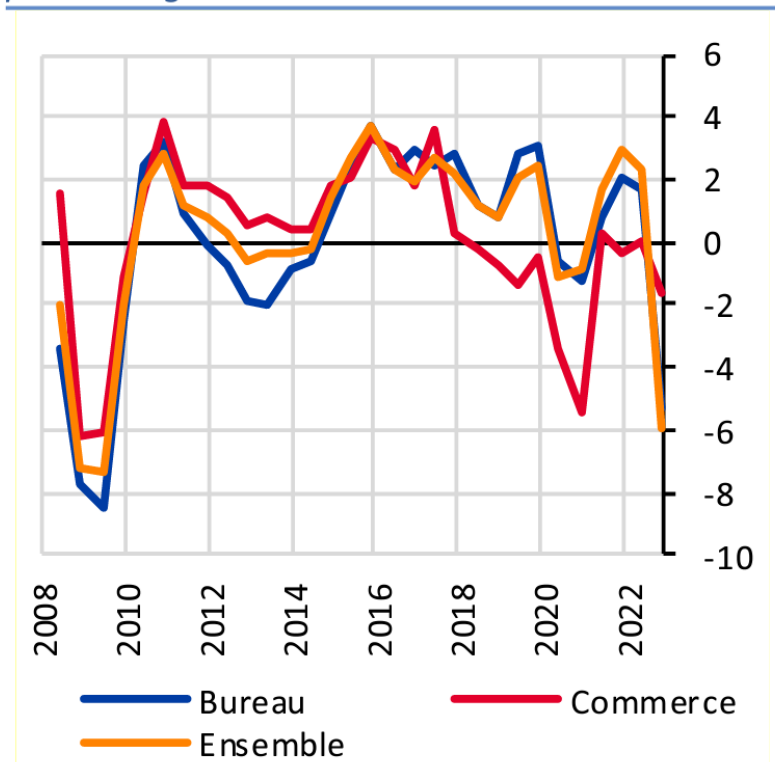
- Pour commencer : Priorité aux Commerces et à la Logistique ; deux expertises reconnues du Groupe
  - *Pas d'investissements en bureaux au lancement (baisse des valeurs en cours)*
  - *Pas de recours massif au levier pour financer ces investissements (taux élevés), mais possibilité d'y recourir plus tard*
- Autres classes d'actif qui pourront intégrer le fonds : immobilier géré, écoles, santé, data centers, ...



# COMMERCES : LES PRIX DÉJÀ RÉAJUSTÉS

Graphique 3.5: Taux de croissance des prix en France par segment

*x : axe temporel / y: croissance des prix en pourcentage*



Source : MSCI





# SYNTHÈSE : LA SCPI ALTA CONVICTIONS POUR L'INVESTISSEUR

## Alta Convictions :

- Une **Néo-scpi** sans problématique de stock à valoriser, capable d'investir pleinement aux nouvelles conditions de prix réajustés
- Un couple rendement / **risque attractif : 5% / 5,50% de distribution visée**, résultant d'une stratégie d'investissement **prudente** et **sélective** que le réajustement des prix va faciliter
- Capable de capter, au fil de l'eau, en une seule SCPI, toutes les **tendances porteuses de l'immo** (plutôt que de devoir composer une allocation de SCPI thématiques)
- Gérée par la filiale SCPI d'un **leader immobilier français**
- Et s'inscrivant certes au lancement dans un **momentum de marché favorable**, mais conçue pour fabriquer de la **performance** sur le **long terme** (cf. prise en compte de la perf verte des immeubles)





# 5

## ANNEXES



# 2 000

COLLABORATEURS

# 4 Md €

DE CAPITAUX PROPRES

# 9 MARQUES

COMPLÉMENTAIRES POUR  
PORTER NOTRE EXPERTISE  
AUPRÈS DE NOS DIFFÉRENTS  
CLIENTS



Woodeum

## Pouvoir s'appuyer sur Altarea, un groupe engagé, expert de l'immobilier et à l'ADN résolument entrepreneurial, ça change tout

AIM est filiale à 100% du Groupe Altarea, leader de la transformation urbaine décarbonée. Acteur incontournable de l'immobilier et leader de la transformation urbaine, le Groupe Altarea a développé une plateforme de compétences immobilières et de développement unique au service de la transformation des villes. Couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...), cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires et contribue à créer des villes agréables à vivre et ouvertes sur l'avenir.





**Altarea IM,  
un acteur expert  
de l'immobilier  
pour vous accompagner  
dans un marché  
en pleine mutation.**



**MARC-OLIVIER PENIN**

Directeur Général  
Altarea Investment Managers





# Investir la ville autrement, c'est concrétiser chaque jour nos convictions immobilières

## 1. UN NOUVEAU CYCLE IMMOBILIER SE DESSINE

Dans un monde en mouvement, l'immobilier doit se repenser en profondeur, pour intégrer les nouvelles attentes environnementales et en anticiper les conséquences financières.

- *Evolutions de modes de vie et de consommation*
- *Révolution numérique*
- *La transformation urbaine*
- *Densification*

## 2. L'UTILISATEUR PLUS QUE JAMAIS AU CŒUR DE L'ACTIF

Ces évolutions sont aussi l'opportunité d'orienter nos investissements immobiliers vers plus d'efficacité et de bien-être pour ceux qui vivent nos actifs au quotidien.

- *« Expérience client » Codes hôteliers*
- *Mise en place d'offre de services*
- *Mixité d'usages*
- *Réversibilité*

## 3. LES ACTIFS LES PLUS RESPONSABLES SERONT LES PLUS PERFORMANTS

Ceux qui sauront relever le défi écologique et sociétal d'un immobilier durable, performant et qui se valorise dans le temps, émergeront face à la transformation durable de nos modèles économiques.

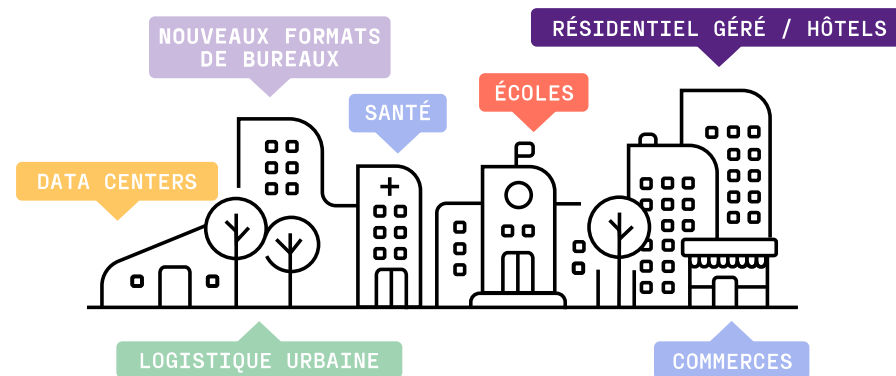
- *Durcissement de la réglementation technique des bâtiments*
- *Attention portée aux consommations Approche ESG exigeante*
- *Maitrise des charges locatives*
- *Satisfaction et bien-être des utilisateurs*





## UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

La diversification est au cœur de notre stratégie. L'approche d'Altarea IM consiste à penser la ville dans sa globalité en identifiant et en sélectionnant les meilleures opportunités d'investissement de chaque secteur. La SCPI bénéficiera des moteurs de performance propres à chaque typologie d'actifs permettant d'optimiser les rendements pour nos investisseurs. De plus, notre adossement à un groupe leader en immobilier renforce notre expertise dans chacune des classes d'actifs.





## Investissez dans la SCPI diversifiée du nouveau cycle immobilier.

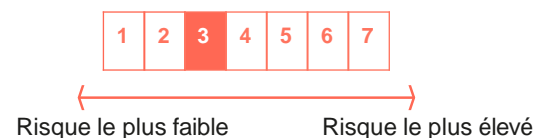
Alta Convictions est la SCPI qui vous permet d'investir dans tous les secteurs de l'immobilier sans avoir à gérer directement des biens. Nous sélectionnons les opportunités d'investissement les plus porteuses pour chaque secteur commerces, logistique urbaine, bureaux, data centers, résidentiel, mais aussi écoles ou infrastructures de santé et nous gérons au quotidien la location et l'entretien dans la durée du portefeuille immobilier.

En investissant dans Alta Convictions, vous contribuez concrètement à rendre la ville plus dynamique, plus collective et plus respectueuse de son environnement.

### PROFIL DE RISQUE

La durée de détention de 9 ans est prise en compte dans l'évaluation du niveau de risque. Toutefois, si vous décidez de vendre vos parts avant l'échéance, le risque réel peut être différent et vous pourriez récupérer moins que prévu.

L'indicateur synthétique de risque permet de comparer ce produit à d'autres et d'évaluer le niveau de risque. Il vous informe de la probabilité de subir des pertes en cas de fluctuations sur les marchés ou d'incapacité de paiement.



### FICHE D'IDENTITÉ DU PRODUIT

#### 300€

Prix de la part Le minimum de souscription est fixé à 1 part soit 300 €. Il existe un risque de perte en capital

#### 3 mois

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

#### >5 %

Taux de distribution cible Objectif non garanti. Ce taux est susceptible d'évoluer dans le temps. Ce taux est fourni à titre informatif uniquement.

#### 9 ans

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

Distribution des revenus

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

Fiscalité applicable

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

# 5 bonnes raisons de choisir la SCPI Alta Convictions



Confier la gestion de votre patrimoine à un expert de l'investissement immobilier adossé à Altarea



Cibler les opportunités du nouveau cycle immobilier



Bénéficier d'un placement accessible à tous dès 300 €



Participer activement à la transformation de la ville grâce à un produit diversifié



Privilégier des investissements responsables avec un objectif de performance



Avec Alta Convictions l'expertise immobilière se met au service de votre épargne, de l'évolution des villes et de la performance responsable.

