

Rapport ISR 2025

ALTA CONVICTIONS^{/M}



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Sommaire

1 . Introduction p.4

**2 . Méthodologie
d'évaluation p.6**

**3 . Performance
ISR de la SCPI p.8**

**4 . Politique
d'engagement p.10**

**5 . Évaluation
des actifs p.12**

**6 . Méthodologie
d'évaluation p.26**

Investir en SCPI présente des risques, notamment de perte en capital et en matière de durabilité ; leur détail est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.

Édito

“

Alta Convictions a été labellisée « Investissement Socialement Responsable » dès la première année de son lancement. Nous sommes convaincus du bien-fondé de cette démarche, qui repose d'une part sur une analyse exigeante des investissements de la SCPI, et d'autre part sur l'amélioration continue des critères ISR de son patrimoine. Ce second rapport ISR apporte la traduction concrète de notre engagement avec l'affichage de données tangibles et transparentes qui illustrent nos progrès dans ce domaine.

Au cours de l'exercice 2025, nous avons mis l'accent sur plusieurs thématiques. Nous avons tout d'abord mené une démarche structurée autour de l'amélioration de la biodiversité de notre parc immobilier, accompagnés par un acteur de référence dans cette expertise afin d'évaluer les enjeux, d'identifier les points de vigilance et de proposer des mesures adaptées à chacun de nos actifs.

Nous avons également travaillé autour de plusieurs implantations d'ombrières photovoltaïques : un projet a été livré dès cette année. Toutes ces démarches ISR sont menées avec l'ensemble des parties prenantes, en veillant à la satisfaction des locataires et à l'alignement des objectifs.

Nous avons enfin poursuivi le travail de collecte et de fiabilisation des données de consommation de notre parc immobilier : ce travail est incontournable pour objectiver les priorités et les plans d'action.

Les tensions géopolitiques actuelles nous invitent également à être vigilants quant à la nature des énergies consommées par les immeubles : celles-ci sont très largement électriques (à plus de 90 %) pour Alta Convictions et le solde est constitué par une consommation de gaz.

S'agissant de l'indicateur de notation globale du portefeuille de la SCPI, après une progression de 9 points sur 100 en 2024, il progresse de 10 points sur 100 supplémentaires en 2025. L'objectif de progresser de plus de 20 points en 3 ans est donc proche d'être atteint !

Cap désormais sur 2026, où nos équipes continueront à déployer ces efforts avec la même exigence de méthode et de résultats.

Nous vous remercions pour votre confiance.



Marc-Olivier PENIN,
Directeur Général
Alta Investment Managers

1 Introduction

Le label ISR

Cet acronyme désigne l'investissement socialement responsable. Le label a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances.

Il s'agit d'une démarche visant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

Avec l'ISR, vous avez la possibilité de contribuer, via votre investissement, à l'élaboration d'une économie plus vertueuse, plus responsable.

Source : site du label.

Objectifs du label

- Accélérer l'amélioration du parc immobilier existant
- Distinguer les fonds investissant dans les actifs les plus performants en matière Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)
- Inciter les sociétés de gestion à fixer des objectifs extra-financiers pour leurs fonds

Rappelons que le label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.



En mai 2024, Alta Convictions a obtenu le label ISR confirmant son engagement en faveur d'une gestion responsable et durable.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI
Alta Convictions
au 31/12/2025

Date de création
25 juillet 2023

Stratégie d'investissement
Diversifiée

Capitalisation
105 982 800 €

Performance Globale Annuelle (PGA)*
7,55 %

Taux d'occupation financier**
96 %

Nombre d'associés
2 361

Date d'obtention du label ISR
27 mai 2024

Synthèse du Patrimoine

Nombre d'actifs
16

Surface
58 773 m²

Localisation (% de surface du parc)
93 % France
7 % Espagne

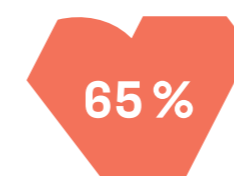
Répartition sectorielle (% de surface du parc)
53% Logistique & Locaux d'activité
24% Retail Parks
23% Commerces de pied d'immeuble

* La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

** Ce taux représente le rapport entre la surface du patrimoine actuellement loué à 28 locataires 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.

L'essentiel

Chiffres clés sur les 16 actifs



Taux de couverture des données de consommations énergétiques réelles 2025 (parties communes et privatives)*



Augmentation moyenne de la note ESG sur 100 % du parc entre l'acquisition et le 31/12/2025



Consommation énergétique moyenne du parc en 2025 (incluant estimations)



Empreinte carbone moyenne du parc en 2025 (incluant estimations)

* soit 35 % de données estimées.

Les principales réalisations 2025

Juillet à octobre 2025

Novembre à décembre 2025



Passage d'un écologue sur sites

Conformément aux orientations définies, un appel d'offres a été lancé en 2025 afin de sélectionner le prestataire chargé de réaliser les études de potentiel écologique et d'accompagner Altarea IM dans l'identification des actions à mettre en œuvre sur les sites. À l'issue de ce processus, l'écologue Gondwana a été retenu.

Les actifs ont ainsi été analysés au regard de leur niveau d'artificialisation ainsi que des enjeux liés à la faune et à la flore. Cette démarche a permis d'identifier, pour chaque actif, les enjeux en matière de biodiversité et de définir un plan d'actions adapté.

L'année 2026 sera consacrée au déploiement progressif de ces recommandations, tout en poursuivant les évaluations écologiques sur les nouveaux actifs intégrant le patrimoine de la SCPI.



Octobre 2025

Lancement des études ombrières photovoltaïques sur le site de Marly

Des études ont été lancées, visant à étudier la création d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 99 kWc pour augmenter la production d'énergie renouvelable.



Décembre 2025

Installation de bornes de recharge électrique sur le site Arca'0z

Deux bornes doubles de recharge ont été installées sur le site en 2025.

Septembre 2025



Pose d'ombrières photovoltaïques sur le site de Chaponnay

Une centrale photovoltaïque d'une puissance de 122 kWc a été installée sur le parking de l'entrepôt logistique, avec une réception en décembre 2025.



Comité vert sur le site Arca'0z

Le comité a présenté les actions mises en place sur l'actif au cours de l'année et a sensibilisé les preneurs aux différents sujets ESG relatifs à l'actif. Les préconisations de l'écologue concernant le site ont également été présentées.



De novembre à décembre 2025

Lancement de la 2^e campagne d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires

La SCPI a initié la deuxième campagne d'enquêtes de satisfaction pour recueillir les avis et retours des preneurs.

2 Méthodologie d'évaluation



Best-in-Progress⁽¹⁾

La notation des actifs de la poche *Best-in-Progress* doit augmenter de 20 points au minimum sur le cycle de labellisation, ou doit dépasser la note seuil fixée pour le fonds à 70/100.

100 %

du fonds Alta Convictions

La stratégie d'acquisition « Best-in-Progress » vise à intégrer des actifs qui, bien qu'ils ne répondent pas encore pleinement aux critères ESG les plus exigeants, présentent un potentiel d'amélioration significatif. C'est dans cette dynamique que la SCPI Alta Convictions a souhaité s'inscrire, en investissant dans des actifs offrant des perspectives d'optimisation à court et moyen terme, tout en s'adaptant à une réglementation en constante évolution. L'évaluation à périmètre courant prend en compte l'entrée de nouveaux actifs dans le portefeuille au cours du cycle de labellisation, permettant ainsi de mesurer l'impact global et l'évolution des performances ESG de l'ensemble des actifs détenus.



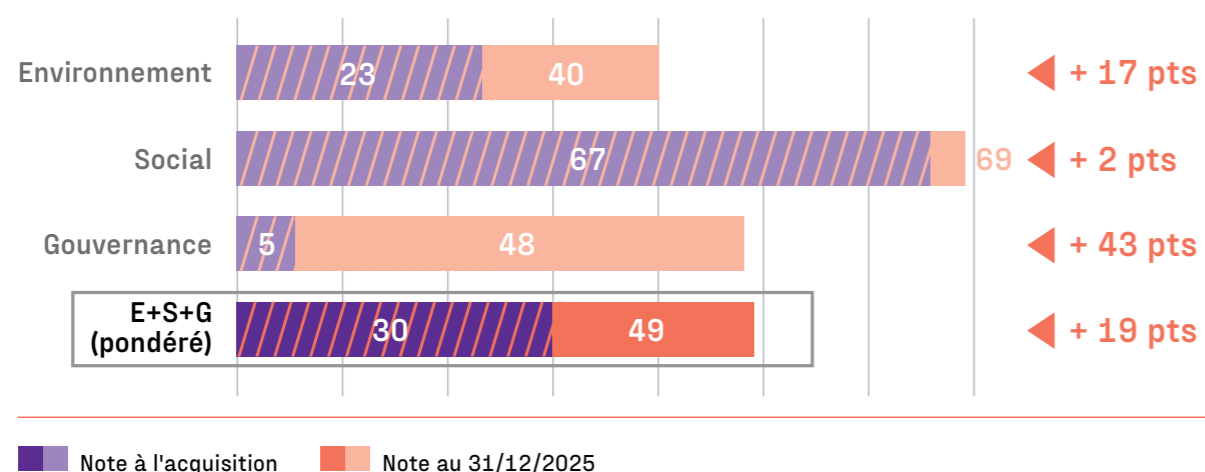
Best-in-Class⁽²⁾

La notation des actifs de la poche *Best-in-Class* doit rester supérieure à la note seuil du fonds fixé à 70/100 sur le cycle de labellisation.

0 %

du fonds Alta Convictions

Mesure des actions 2025



(1) Actifs ayant reçu une note initiale < à la note seuil.
 (2) Actifs ayant reçu une note initiale ≥ à la note seuil.

Alta Convictions : un engagement renouvelé pour la 3^{ème} année consécutive

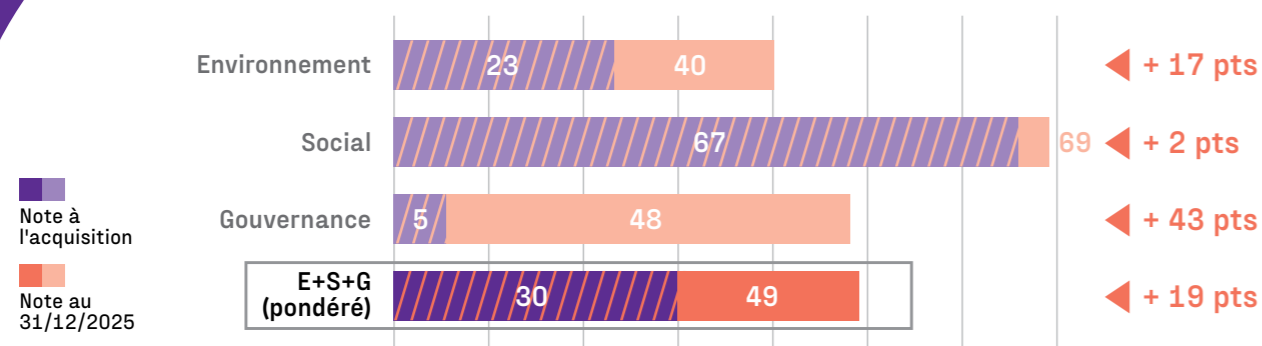
- **Maintenir la collaboration avec Deepki** : Nous poursuivons notre partenariat avec Deepki pour collecter et centraliser nos données ESG, afin d'améliorer le suivi et d'améliorer la performance environnementale du portefeuille d'actifs de la SCPI.
- **Poursuivre notre impact en faveur de la biodiversité** : En 2026, nous poursuivons notre engagement en faveur de la biodiversité à travers la mise en œuvre des recommandations formulées par les écologues sur les sites ayant fait l'objet d'une étude. Une démarche qui se prolongera par la poursuite des analyses écologiques sur les nouveaux actifs qui intégreront le patrimoine de la SCPI.
- **Conformité aux lois APER et LOM** : Nous poursuivons nos travaux liés aux obligations imposées par la loi APER et la loi LOM, notamment en matière d'équipement des parkings extérieurs en ombrières photovoltaïques.

Pour rappel, la SCPI s'est engagée, via son label Investissement Socialement Responsable, à améliorer la note de ses actifs de 20 points sur une période de 3 ans. En deux ans, **la note moyenne pondérée par les surfaces a déjà augmenté de 19 points, soit presque l'objectif fixé sur 3 ans**, illustrant les efforts déployés dans la gestion des actifs et la dynamique d'amélioration engagée par nos équipes.



3 Performance ISR de la SCPI au 31/12/2025

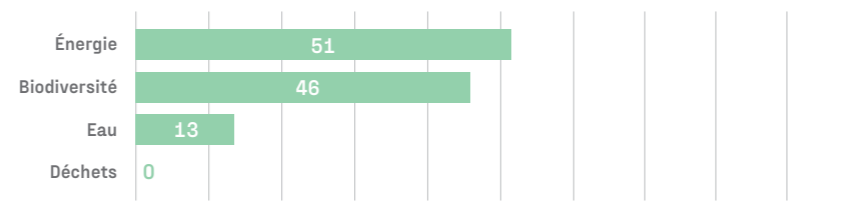
Performance globale de la SCPI Sur une échelle de 100



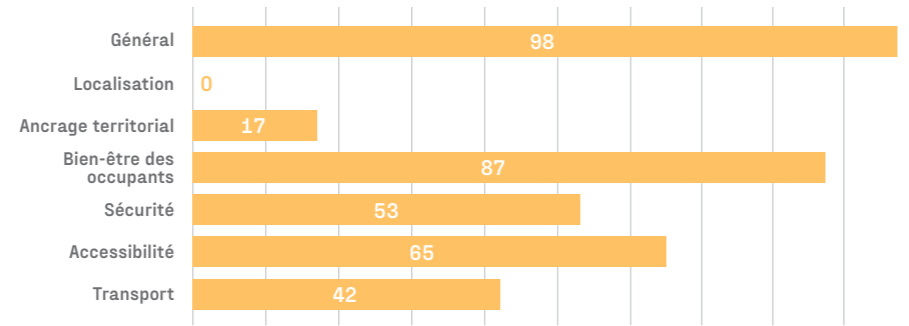
Performance de la SCPI par pilier Sur une échelle de 100

Nos grilles d'acquisition d'actifs suivent les trois grands thèmes E, S et G. Au sein de ces derniers, Alta Convictions suit plusieurs catégories d'indicateurs. Le fonds peut ainsi suivre la performance de chaque catégorie, d'une part dans le cadre de sa labellisation ISR, mais également dans le souci de suivre la politique globale ESG de la Société de Gestion.

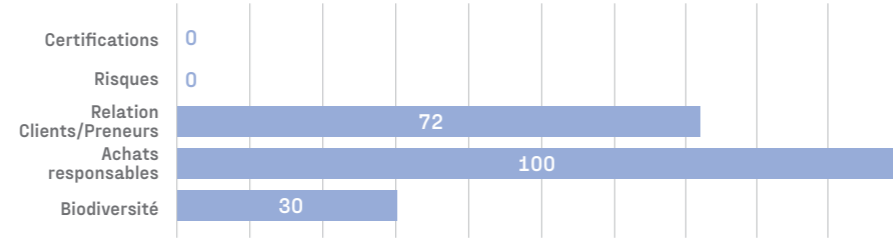
Environnement



Social



Gouvernance



Scores sur 100 pondérés à la surface des actifs. Les notations tiennent compte des seules données réellement collectées.



Dans le cadre de sa labellisation ISR, Alta Convictions suit et reporte plus particulièrement **12 critères**, répartis en **8 catégories** (4 obligatoires et 4 facultatifs).

	Commerce de pied d'immeuble		Retail Park		Logistique	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de couverture des consommations	-	17%	-	80%	-	79%
1/ Performance énergétique						
Consommation totale d'énergie par m ² pour les parties communes	N/A	N/A	6 kWhEF/m ² /an	6 kWhEF/m ² /an	N/A	N/A
Consommation totale d'énergie par m ² pour les parties privatives	350 kWhEF/m ² /an	225 kWhEF/m ² /an	64 kWhEF/m ² /an	89 kWhEF/m ² /an	58 kWhEF/m ² /an	84 kWhEF/m ² /an
2/ Performance carbone						
Mesure de l'empreinte carbone de l'année par m ² (market based)	21 kgCO ₂ eq/m ² /an	14 kgCO ₂ eq/m ² /an	5 kgCO ₂ eq/m ² /an	7 kgCO ₂ eq/m ² /an	3 kgCO ₂ eq/m ² /an	6 kgCO ₂ eq/m ² /an
3/ Déchets						
Pourcentage de déchets valorisés matière	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4/ Biodiversité						
Présence de dispositifs de préservation de la faune	N/A	N/A	0%	0%	0%	0%
Réduction de la pollution lumineuse	0%	62%	N/A	N/A	N/A	N/A
5/ Mobilité						
Distance des transports en commun de l'actif (<500m)	100%	100%	100%	100%	N/A	N/A
Mobilité douce / Bornes de recharge	N/A	N/A	N/A	N/A	50%	13%
6/ Accessibilité						
Enjeux d'accessibilité PMR	45%	63%	50%	100%	N/A	N/A
7/ Gestion de la chaîne d'approvisionnement						
Signature de la charte « achats responsables » par les Property Managers	10%	100%	100%	100%	50%	100%
8/ Relation locataires						
Les clients (preneurs) ont reçu une enquête de satisfaction la 1 ^{ère} et la 3 ^{ème} année	5%	93%	0%	100%	100%	87%
Les clients (preneurs) ont été sensibilisés aux enjeux ESG de l'actif durant l'année	90%	100%	100%	100%	50%	100%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4 Politique d'engagement

Afin d'atteindre ses objectifs, ALTAREA IM s'efforce d'entretenir des relations étroites avec l'ensemble des parties prenantes, tout en veillant à assurer la satisfaction de ses clients locataires. Cette approche repose avant tout sur la mise en place d'échanges réguliers entre et avec chacune des parties prenantes clés.

ALTAREA IM tient à jour une cartographie, détaillée ci-après, de ses quatre principales parties prenantes : Property Managers, Collaborateurs, Locataires et Organismes professionnels.



Property Managers (7) Prestataires Travaux*

Enjeux	Modalités	Actions engagées
Optimisation énergétique	Travaux	Signature de contrats avec Deepki entre property managers / propriétaires Taux d'avancement : 63 %
Sécurité des occupants	Annexes au bail	
Préservation de la biodiversité	Travaux	Charte achats responsables et politiques ESG systématiquement annexées aux mandats de gestion Taux d'avancement : 100 %
Favoriser les achats responsables	Bonnes pratiques	
Respect de la réglementation	Charte achats responsables	

* Aucun prestataire travaux pour le moment.



Locataires (28)

Enjeux	Modalités	Actions engagées
Optimisation énergétique	Recueil des informations relatives aux consommations d'énergie	Signature de contrats avec Deepki entre property managers / locataires / propriétaires Taux d'avancement : 19 %
Développer les réflexes environnementaux	Comités verts	Organisation d'un comité vert pour l'actif Annecy - Arcal'Oz Taux d'avancement : 100 %
Confort et satisfaction		Clauses environnementales intégrées dans les avenants et/ou nouveaux baux Taux d'avancement : 54 %



Collaborateurs

Enjeux	Modalités	Actions engagées
Diffusion des enjeux ESG	Plan de formation	Sensibilisation des nouveaux arrivants Taux d'avancement : 100 %
Formation au label ISR de tous les collaborateurs	Comité ESG	Organisation d'un comité Immobilier & ESG trimestriel Taux d'avancement : 100 %



Organismes professionnels (OID, ASPIM, ...)

Enjeux	Modalités	Actions engagées
Respect de la réglementation	Prise en compte des critères ESG	Intégration des meilleures pratiques de marché
Développer les réflexes environnementaux	Bonnes pratiques	Suivi Groupes de travail / de réflexion sur les bonnes pratiques
Challenge Transparence		

Ressources humaines et techniques

La démarche ESG est pilotée par la Directrice de l'Asset Management & de l'ESG, qui relève directement du Directeur Général d'Altarea IM.

De plus, l'ensemble de l'équipe immobilière s'engage activement dans cette initiative, tant au niveau de l'investissement, avec l'utilisation de la grille dès la phase d'analyse des dossiers, qu'au niveau de l'asset management, où les actions ESG sont suivies de manière aussi rigoureuse que la gestion quotidienne des immeubles.

Enfin, les équipes de CBRE France continuent de soutenir Altarea IM tout au long des différentes étapes du processus.

5 ■ Évaluation des actifs

Quelques chiffres clés

Nombre d'actifs immobiliers de placement

16

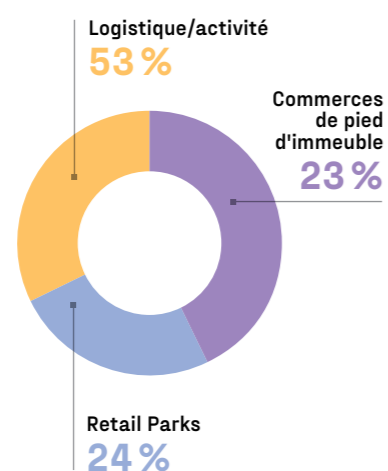
Surface totale des actifs

58 773 m²

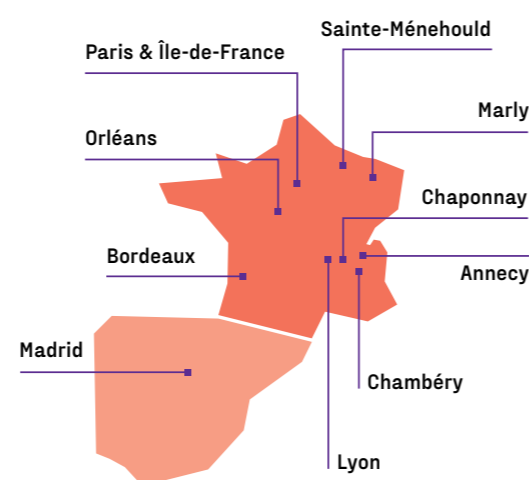
Valorisation du portefeuille

105,3 M€

Répartition sectorielle (% de surface du parc)



Implantation géographique



Actions ESG

Environnement

- > **Énergie**
Réalisation d'audit énergétique, collecte des données de consommations énergétiques
- > **Biodiversité**
Mise en place de dispositifs de préservation de la faune
- > **Eau**
Réduction de consommation d'eau, équipements hydro-économiques
- > **Déchet**
Déchets valorisés matière

Social

- > **Général**
Occupation du site, présence d'amiante
- > **Ancrage territorial**
Mise en place de partenariat avec des associations
- > **Bien-être des occupants**
Aménagement d'espaces intérieurs et extérieurs
- > **Sécurité**
Dispositifs de sécurité
- > **Accessibilité**
Accessibilité PMR
- > **Transports**
Présence de locaux vélos sur certains de nos sites, borne de recharge

Gouvernance

- > **Certification**
BiU, HQE, LEED
- > **Risques**
Analyse de risques climatiques
- > **Relations clients preneurs**
Enquêtes de satisfaction, sensibilisation aux enjeux ESG
- > **Achats responsables**
Les property managers ont signé notre charte « achats responsables »
- > **Biodiversité**
Étude de potentiel écologique

Actifs les plus importants en valeur

Classement	Actifs	Typologie	Surface (m ²)	Note ESG globale
1	Annecy - Arcal'Oz	Retail Park	13 965	56
2	Bordeaux - Belvédère	Commerce de pied d'immeuble	8 518	49
3	Lyon - Entrepôt Chaponnay	Logistique	6 513	47
4	Grand Est - Entrepôt Sainte-Ménehould	Logistique	11 719	57
5	Metz - Entrepôt Marly	Logistique	4 986	42

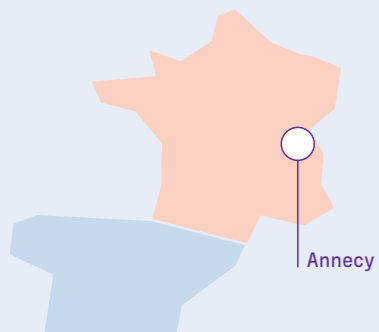
Actifs les plus performants

Classement	Actifs	Typologie	Surface (m ²)	Note ESG globale
1	Grand Est - Entrepôt Sainte-Ménehould	Logistique	11 719	57
2	Annecy - Arcal'Oz	Retail Park	13 965	56
3	Paris - Commerces Petites Écuries	Commerce de pied d'immeuble	900	53
4	Noisy-le-Grand- Commerces Marché	Commerce de pied d'immeuble	696	50
5	Bordeaux - Belvédère	Commerce de pied d'immeuble	8 518	49

Actifs les moins performants

Classement	Actifs	Typologie	Surface (m ²)	Note ESG globale
1	Puteaux - Commerces Volta	Commerce de pied d'immeuble	406	32
2	Pantin - Commerces Vaillant	Commerce de pied d'immeuble	180	32
3	Lyon - Commerces Félix Faure	Commerce de pied d'immeuble	672	32
4	Chambéry - Commerces Théâtre	Commerce de pied d'immeuble	714	29
5	Levallois - Commerces Louise Michel	Commerce de pied d'immeuble	489	29

Les investissements réalisés ne préjugent pas des acquisitions futures.



Annecy - Arcal'Oz

Boulevard Costa de Beauregard - 74600 Annecy

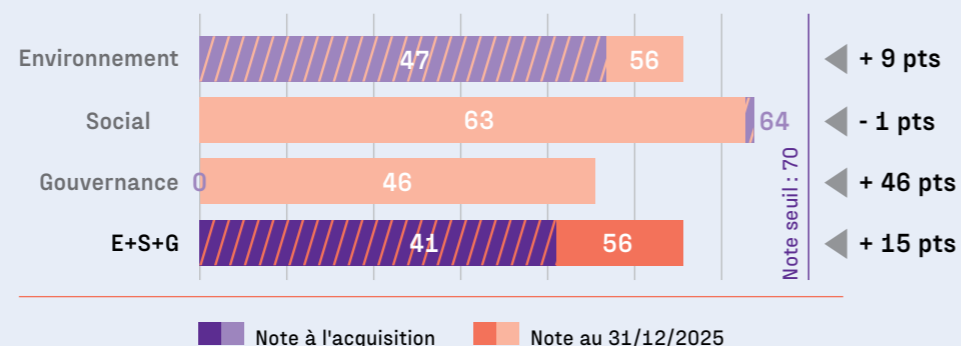
Un centre commercial à ciel ouvert situé à Annecy Seynod, attirant 12 millions de visiteurs par an, avec des enseignes de renom et des améliorations environnementales prévues. L'actif est loué à 95% à des enseignes de renom comme Boulanger. À la suite du départ de CASA, la cellule concernée a été recommercialisée à la date de publication du rapport, avec la signature d'un bail avec IKEA, pour une ouverture prévisionnelle en juin 2026.

Typologie
Retail Park

Surface
13 965 m²

Date d'acquisition
11/03/2024

Locataire
Multilocataire



Performance énergétique

89 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 134 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

7 kgCO_{2eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 14,50 kgCO_{2eq}/m²/an



Actions mise en place pendant la durée du label

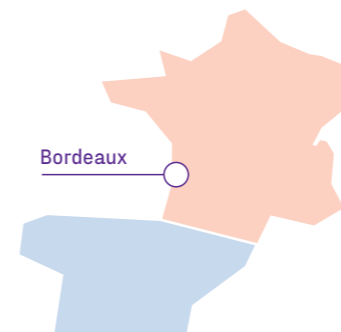
- Plus de 50 % des preneurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers
- Collecte des données de consommations réelles énergétiques pour plus de 70 % des locataires
- Collecte des données de consommations réelles d'eau du site
- Une étude d'impact du site sur la biodiversité a été réalisée
- Mise en place de bornes électriques de recharge

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 1^{ère} et la 3^e année et plus de 50% y auront répondu
- Déploiement d'ombrières photovoltaïques sur le parking
- Mise en place de dispositifs de préservation de la faune
- Mise en place de partenariat avec une association sur l'actif



(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.
* Classements fondés sur la base des seize actifs détenus par la SCPI Alta Convictions au 31/12/2025.



Bordeaux - Belvédère

Place Marie de Gournay - 33100 Bordeaux

Ensemble des commerces de pied d'immeuble du quartier Belvédère, projet phare de la transformation urbaine bordelaise. L'actif est composé d'une vingtaine de commerce incluant notamment : un supermarché Carrefour Market de 3 300 m², une salle de sport, une brasserie, des restaurants, une boulangerie, un laboratoire d'analyse entre autres.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

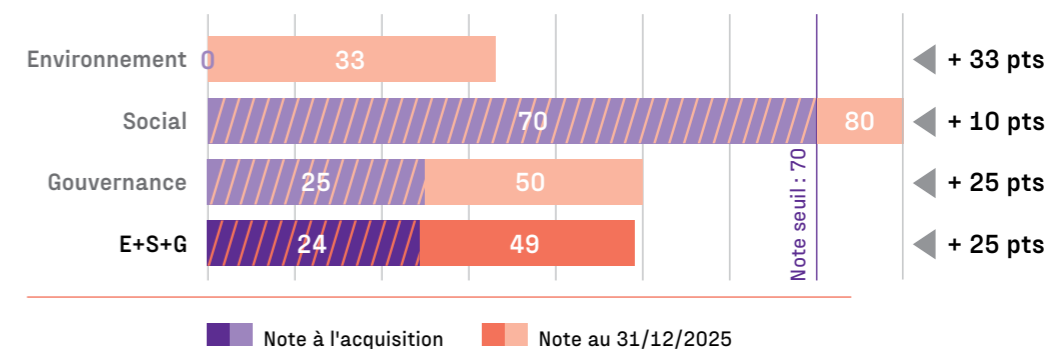
Surface
8 518 m²

Date d'acquisition

Phase 1 :
27/12/2024

Phase 2 :
30/04/2025

Locataire
Multilocataire



Performance énergétique

172 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 184 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

14 kgCO_{2eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 15 kgCO_{2eq}/m²/an

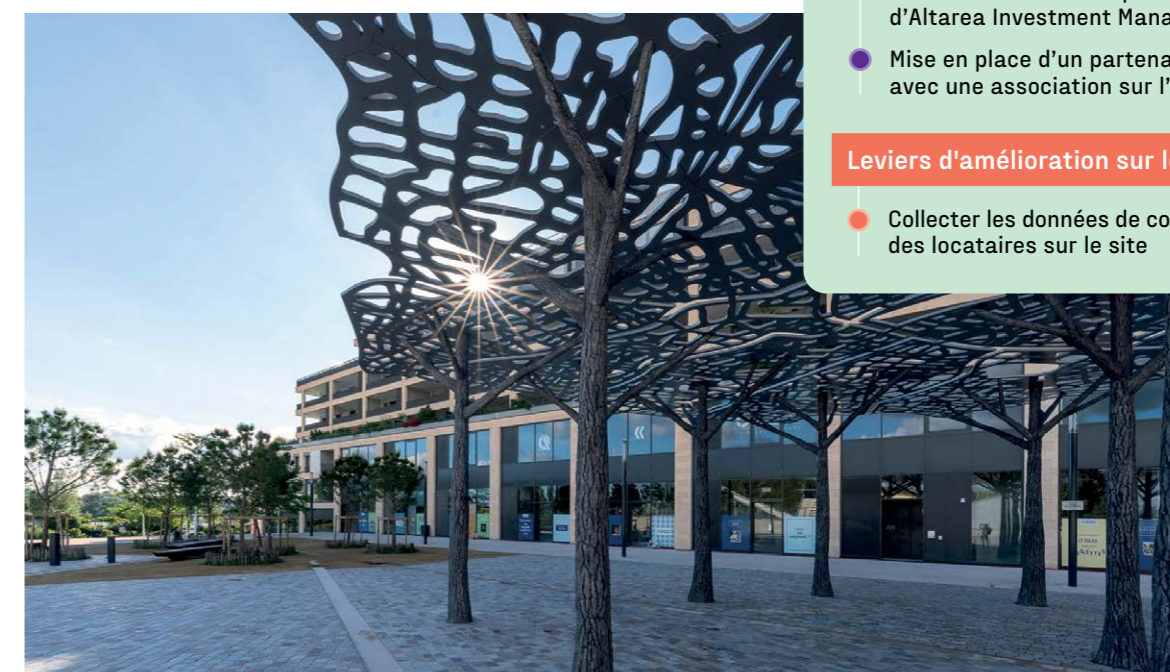


Actions mise en place pendant la durée du label

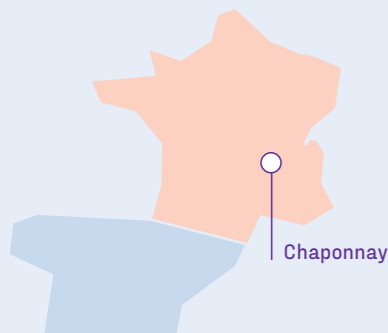
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers
- Mise en place d'un partenariat avec une association sur l'actif

Leviers d'amélioration sur le site

- Collecter les données de consommation des locataires sur le site



(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.
* Classements fondés sur la base des seize actifs détenus par la SCPI Alta Convictions au 31/12/2025.



Lyon – Entrepôt Chaponnay

372 rue Louise Labbé - 69970 Chaponnay

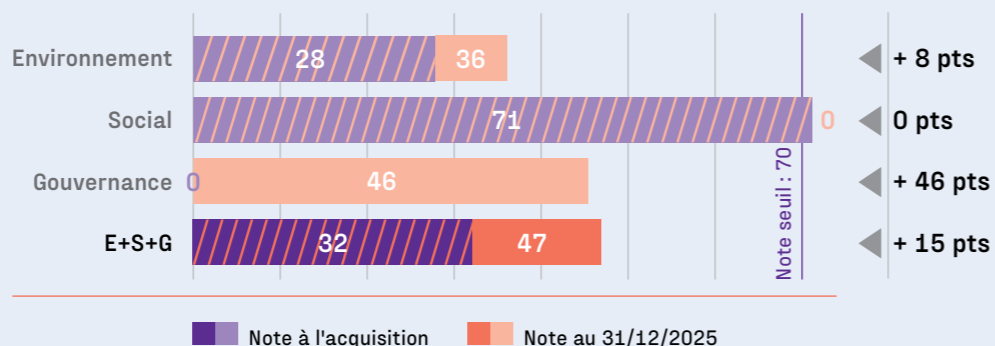
Situé à Chaponnay, au cœur de l'un des principaux pôles logistiques de la région lyonnaise, cet actif de 6 513 m² est entièrement occupé par Danone Produits Frais France. L'entrepôt, spécialisé dans le stockage en froid positif, a récemment bénéficié de l'installation d'ombrières photovoltaïques, réceptionnées en décembre 2025.

Typologie
Logistique

Surface
6 513 m²

Date d'acquisition
20/06/2025

Locataire
Danone



Performance énergétique

171 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 127 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

12 kgCO2_{eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 11,7 kgCO2_{eq}/m²/an



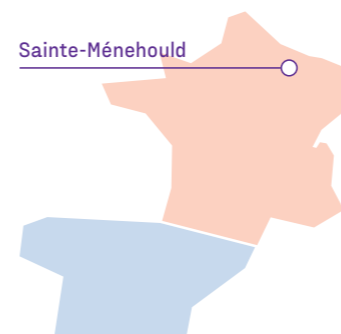
Actions mise en place pendant la durée du label

- Mise en place d'ombrières photovoltaïques
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Les preneurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altea Investment Managers
- Passage d'un écologue sur site

Leviers d'amélioration sur le site

- Envoi d'une enquête de satisfaction la 3^e année
- Mise en place des recommandations suite à l'étude écologique du site

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.
* Classements fondés sur la base des seize actifs détenus par la SCPI Alta Convictions au 31/12/2025.



Grand Est Entrepôt Sainte-Ménéhould

51800 Sainte-Ménéhould

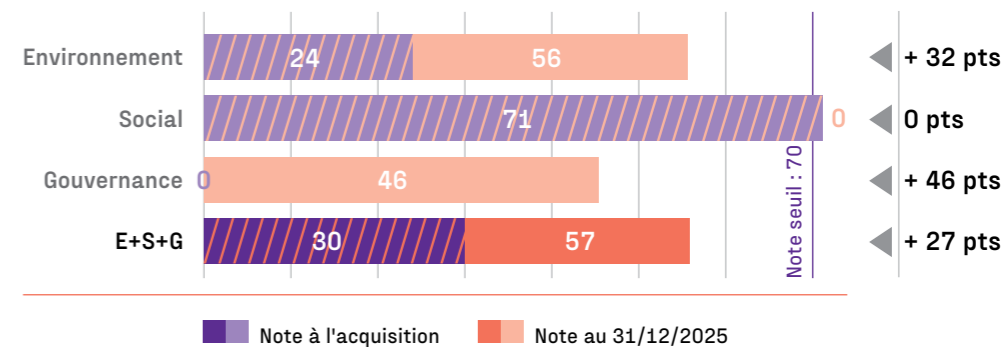
Un entrepôt logistique situé à Sainte-Ménéhould (Marne) et bénéficiant d'une localisation hyperconnectée, grâce à sa proximité immédiate avec l'autoroute A4, permettant une connexion rapide avec plusieurs marchés. L'occupant historique de l'entrepôt est Transalliance, acteur majeur du transport et de la logistique. L'actif bénéficie d'un foncier résiduel permettant d'envisager la création d'une extension de 5 000 m².

Typologie
Logistique

Surface
11 719 m²

Date d'acquisition
10/07/2025

Locataire
Transalliance



Performance énergétique

14 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 19 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

1 kgCO2_{eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 1,50 kgCO2_{eq}/m²/an



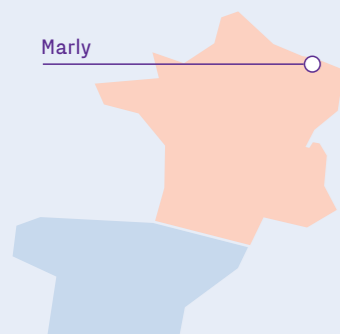
Actions mise en place pendant la durée du label

- Réalisation d'une étude de potentiel écologique
- Sensibilisation du preneur aux enjeux ESG durant l'année
- Envoi d'une enquête de satisfaction auprès du preneur
- Signature d'une charte « achats responsables » avec le Property Manager
- Collecte des données de consommations énergétiques
- Étude de faisabilité installation d'énergies renouvelables

Leviers d'amélioration sur le site

- Effectuer un audit de sûreté
- Mise en place des recommandations de l'écologue

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.
* Classements fondés sur la base des seize actifs détenus par la SCPI Alta Convictions au 31/12/2025.



Metz – Entrepôt Marly

91 avenue des Roseaux - 57155 Marly

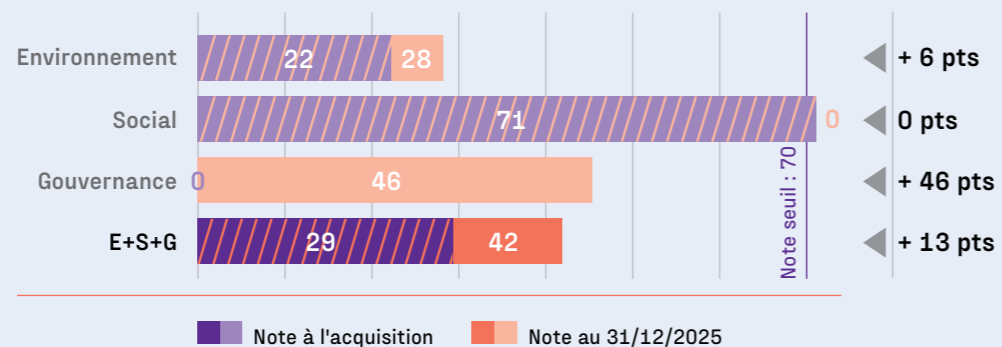
Un entrepôt logistique frigorifique - spécialisé dans le stockage en froid positif - situé à Marly, en périphérie de Metz. D'une surface de 4 710 m², le site est entièrement occupé par Danone Produits Frais France, et constitue un maillon clé de son réseau logistique, notamment pour la distribution dans le nord-est de la France.

Typologie
Logistique

Surface
4 986 m²

Date d'acquisition
20/05/2025

Locataire
Danone



Performance énergétique
163 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 127 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO₂
10 kgCO₂_{eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 11,7 kgCO₂_{eq}/m²/an



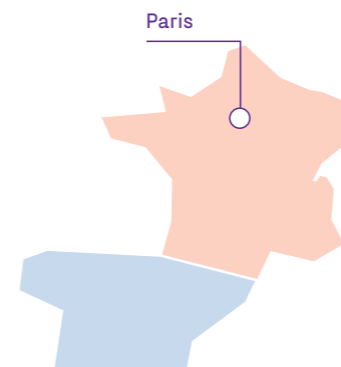
Actions mise en place pendant la durée du label

- Réaliser une étude de satisfaction auprès du preneur
- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Signature par le PM de la charte « achats responsables » d'Altea Investment Managers
- Étude de faisabilité installation d'énergies renouvelables
- Passage d'un écologue sur site

Leviers d'amélioration sur le site

- Installation d'ombrières photovoltaïques
- Étude de satisfaction la 3^e année

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.
* Classements fondés sur la base des seize actifs détenus par la SCPI Alta Convictions au 31/12/2025.



Paris – Commerces Petites Écuries

7/9 rue des Petites Écuries - 75010 Paris

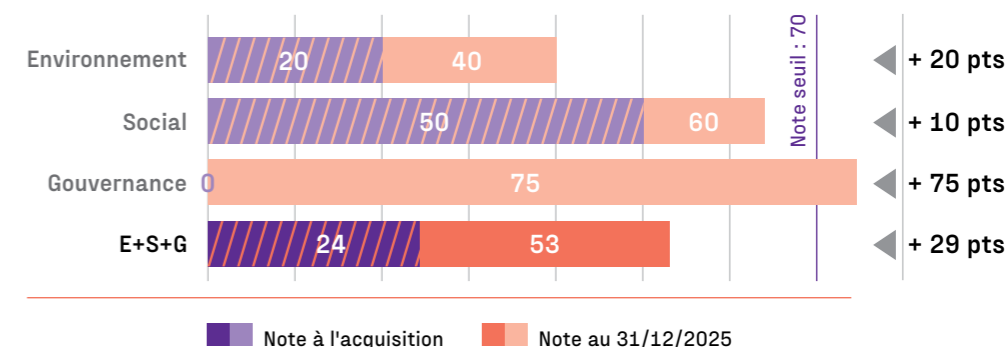
Un commerce situé rue des Petites Écuries dans le 10^e arrondissement, bénéficiant d'une large zone de chalandise et des flux naturels du quartier, avec un locataire alimentaire de premier plan présent depuis plus de 30 ans.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

Surface
900 m²

Date d'acquisition
13/12/2023

Locataire
Franprix



Performance énergétique
353 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO₂
0 kgCO₂_{eq}/m²/an

Contrat locataire correspondant à une énergie d'origine 100% renouvelable.
Baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO₂_{eq}/m²/an



Actions mise en place pendant la durée du label

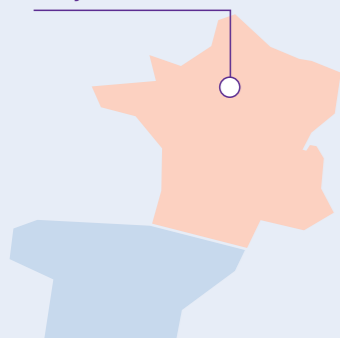
- Amélioration de l'empreinte carbone sur l'année
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altea Investment Managers
- Mise en place de partenariat avec une association sur l'actif

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Mise en place de solution hydro-économe
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Poursuivre la collecte des données de consommation

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.

Noisy-le-Grand



Noisy-le-Grand – Commerces Marché

17 rue du Marché - 93160 Noisy-le-Grand

Un commerce situé rue du Marché à Noisy-le-Grand, en face du marché du centre-ville. Le commerce est exploité par l'enseigne Franprix depuis 2008, date de livraison de l'immeuble.

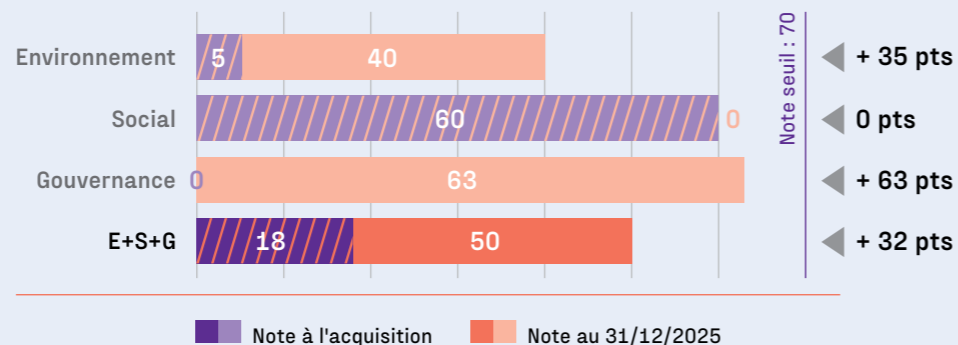
Typologie

Commerce de pied d'immeuble

Surface
696 m²

Date d'acquisition
22/07/2025

Locataire
Franprix



Performance énergétique

314 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

0 kgCO₂_{eq}/m²/an

Contrat locataire correspondant à une énergie d'origine 100% renouvelable.
Baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO₂_{eq}/m²/an



(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.

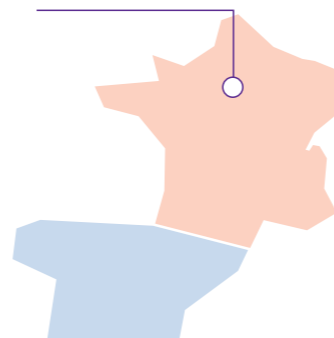
Actions mise en place pendant la durée du label

- Récupération des données énergétiques sur l'ensemble des surfaces
- Moins de 50% des preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Plus de 50% des preneurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Mise en place de solution hydro-économe
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit

Puteaux



Puteaux – Commerces Volta

6 rue Volta - 92800 Puteaux

Un commerce situé Rives de Seine, quartier renommé et animé de la commune de Puteaux, peuplé majoritairement de jeunes actifs. Le commerce est exploité depuis 2009, date de livraison du bâtiment.

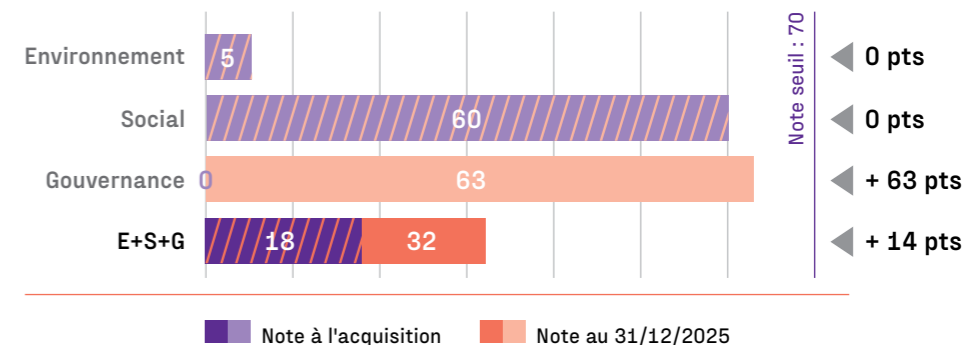
Typologie

Commerce de pied d'immeuble

Surface
406 m²

Date d'acquisition
22/07/2025

Locataire
Franprix



Performance énergétique

303 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

25 kgCO₂_{eq}/m²/an

Baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO₂_{eq}/m²/an



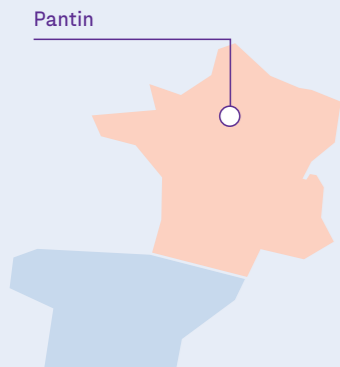
(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.

Actions mise en place pendant la durée du label

- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Collecte des consommations énergétiques de l'actif
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Mise en place de solutions hydro-économes



Pantin - Commerces Vaillant

17 avenue Édouard Vaillant - 93055 Pantin

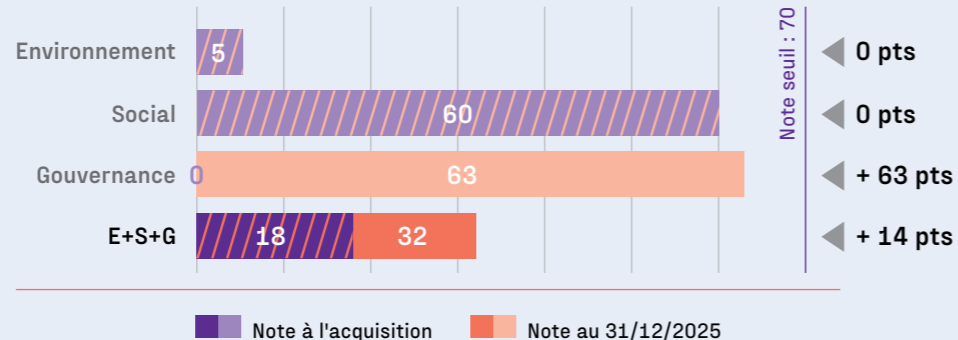
Situé au cœur d'un quartier de Pantin en plein redéveloppement, ce commerce de proximité bénéficie d'une localisation privilégiée, à proximité immédiate des transports, avec un accès au RER E à 70 mètres. Il est exploité depuis la livraison de l'immeuble en 2018.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

Surface
180 m²

Date d'acquisition
22/07/2025

Locataire
Franprix



Performance énergétique
302 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

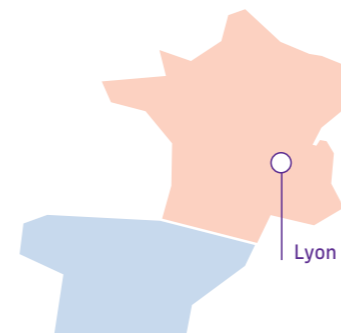
Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2
25 kgCO_{2,eq}/m²/an

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO_{2,eq}/m²/an



(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.



Lyon - Commerces Félix Faure

197 avenue Félix Faure - 69003 Lyon

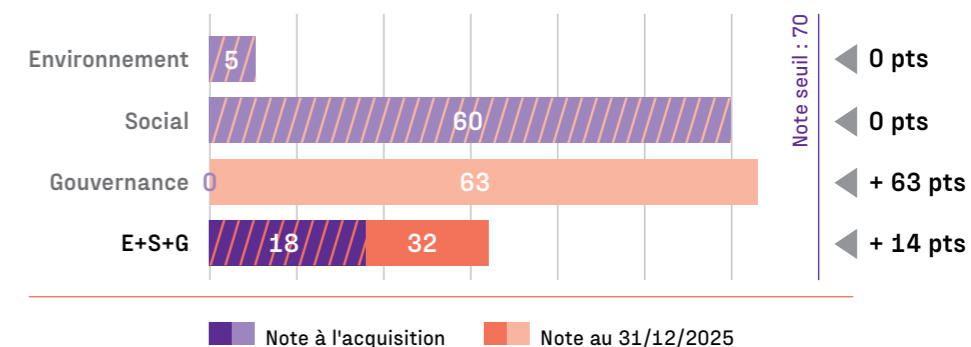
Implanté dans un immeuble livré en 2014, ce commerce de proximité bénéficie d'un emplacement au cœur d'un quartier dynamique de Lyon. Un bail 3/6/9 a été conclu avec l'enseigne Carrefour City en novembre 2025.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

Surface
672 m²

Date d'acquisition
26/11/2025

Locataire
Carrefour



Performance énergétique
302 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2
25 kgCO_{2,eq}/m²/an

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO_{2,eq}/m²/an



(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.

Actions mise en place pendant la durée du label

- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

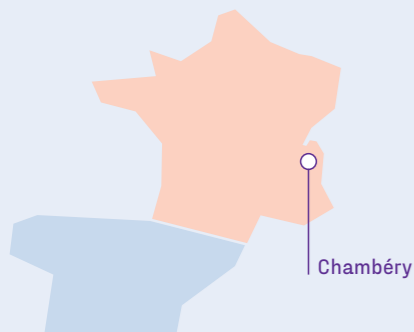
- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Collecte des consommations énergétiques de l'actif
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Mise en place de solutions hydro-économiques

Actions mise en place pendant la durée du label

- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altarea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Collecte des consommations énergétiques de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Mise en place de solutions hydro-économiques



Chambéry - Commerces Théâtre

10 boulevard du Théâtre - 73000 Chambéry

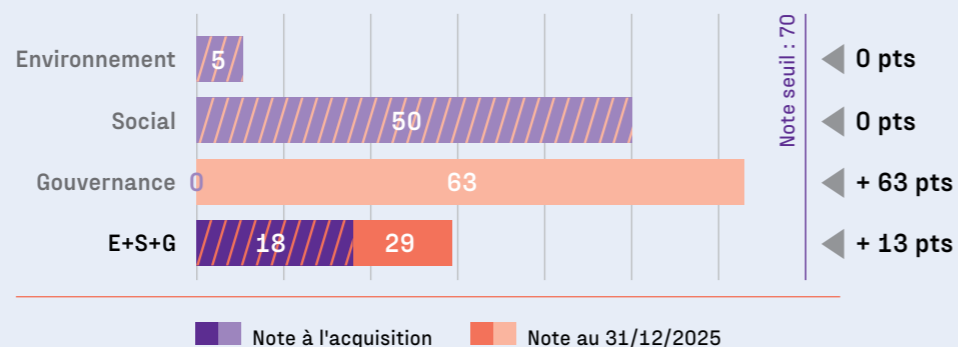
Un commerce de proximité situé sur une place emblématique, à proximité directe du centre ville de Chambéry. Le commerce est en activité depuis 2015 dans le quartier piéton de la ville.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

Surface
714 m²

Date d'acquisition
22/07/2025

Locataire
Franprix



Performance énergétique

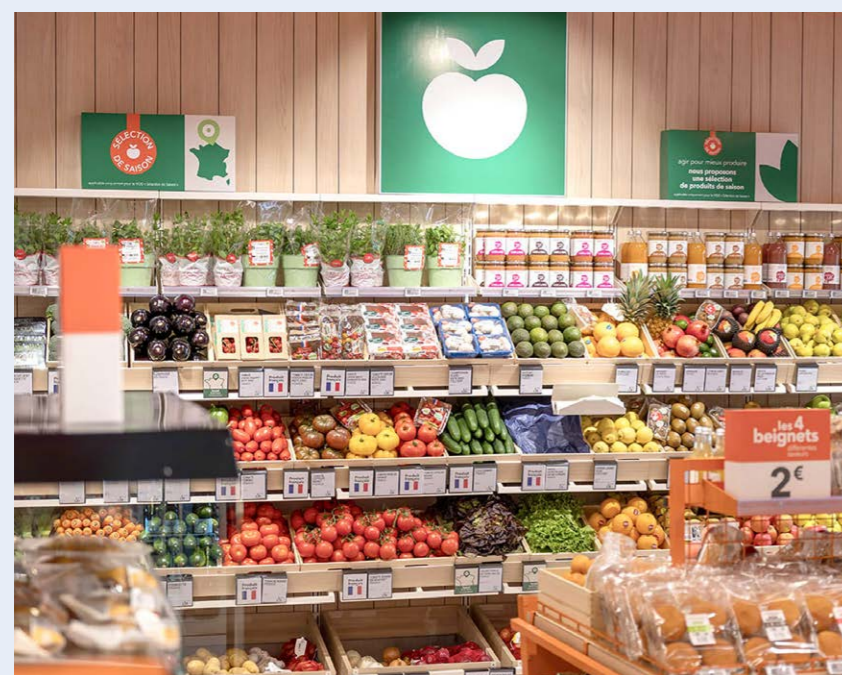
302 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

25 kgCO_{2,eq}/m²/an

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO_{2,eq}/m²/an



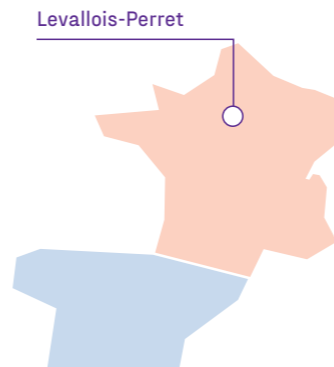
Actions mise en place pendant la durée du label

- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Collecte des consommations énergétiques de l'actif
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Mise en place de solutions hydro-économiques

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.



Levallois - Commerces Louise Michel

25 rue Louise Michel - 92300 Levallois-Perret

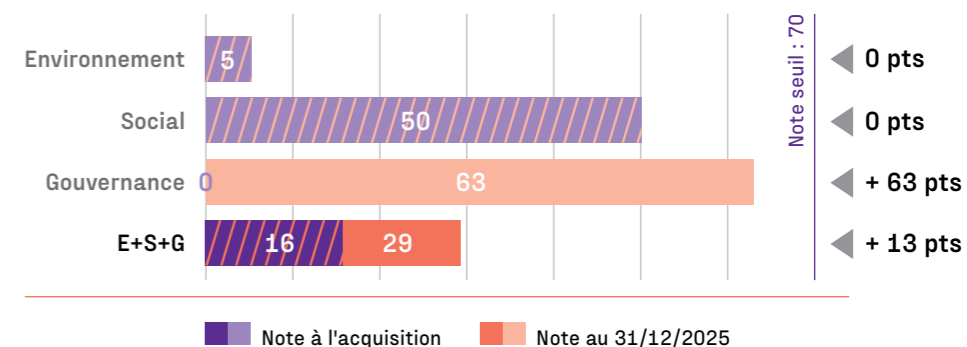
Un commerce de proximité implanté au cœur du centre-ville de Levallois-Perret, à proximité immédiate de la station de métro de la ligne 3. Ce commerce est en activité depuis près de 20 ans.

Typologie
Commerce de pied d'immeuble

Surface
489 m²

Date d'acquisition
22/07/2025

Locataire
Franprix



Performance énergétique

302 kWh_{EF}/m²/an⁽¹⁾

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 302 kWh_{EF}/m²/an

Émissions de CO2

25 kgCO_{2,eq}/m²/an

Correspondant à l'estimation du baromètre OID 2025 : 25,0 kgCO_{2,eq}/m²/an



Actions mise en place pendant la durée du label

- Sensibilisation des preneurs aux enjeux ESG
- Les preneurs ont reçu une enquête de satisfaction la 1^{ère} année
- Le property manager de l'actif a signé la charte « achats responsables » d'Altea Investment Managers

Leviers d'amélioration sur le site

- Les preneurs recevront une enquête de satisfaction la 3^e année
- Collecte des consommations énergétiques de l'actif
- Vérification de la conformité PMR de l'actif
- Preuve de la mise en place de dispositifs visant à réduire la pollution lumineuse de l'actif la nuit
- Mise en place de solutions hydro-économiques

(1) Performance sur la totalité des surfaces. Si la donnée n'est pas collectée, c'est la moyenne donnée par l'OID qui est prise en compte.

6 ■ Méthodologie d'évaluation

Périmètre et données consolidées du parc immobilier

Ce reporting ISR couvre l'intégralité du parc immobilier détenu par la SCPI Alta Convictions au 31 décembre 2025.

Les données de consommation d'énergie prises en compte incluent à la fois les consommations réelles, lorsqu'elles ont pu être collectées auprès des preneurs, et des estimations en l'absence de données réelles.

Dans ce dernier cas, les consommations sont estimées sur la base des moyennes publiées en 2025 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), selon la typologie des actifs.

Les facteurs de conversion utilisés pour la mesure de l'empreinte carbone correspondent également aux valeurs de référence publiées par l'OID en 2025.

La performance énergétique globale du parc intègre donc à la fois les données réelles et estimées, rapportées aux surfaces utiles.

Éléments méthodologiques relatifs aux grilles ISR

Lorsque les consommations énergétiques ont été effectivement recueillies, elles sont intégrées dans la grille d'évaluation ISR de l'actif concerné.

La note minimale est attribuée lorsque les consommations énergétiques réellement collectées sont équivalentes à la moyenne donnée par l'OID pour la typologie. La note maximale est attribuée lorsque les consommations énergétiques réellement collectées sont équivalentes au top 15 donné par l'OID pour la typologie concernée.

La notation repose sur les seuils définis par l'OID :

- La **note minimale** est attribuée lorsque la consommation réelle est équivalente à la moyenne fixée pour la typologie concernée.
- La **note maximale** est accordée lorsque la consommation réelle est alignée avec les performances du top 15 de la même typologie d'actifs.

Par ailleurs, les notes figurant dans les grilles d'évaluation sont arrondies. Pour assurer la cohérence dans les représentations graphiques, les écarts de notes présentés correspondent à la différence entre la note de l'année précédente et celle de l'année concernée par le présent rapport.

Précisions méthodologique

Concernant les commerces de proximité loués à l'enseigne Franprix, dont les données de consommation ont pu être collectées cette année, les contrats souscrits par la maison mère mettent à disposition une énergie d'origine 100 % renouvelable.





**ALTAREA
INVESTMENT
MANAGERS**

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 400 000 € - 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

SOMMAIRE