

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
Labellisée ISR



1<sup>er</sup>

BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> avril  
au 30 juin 2026

# TRIMESTRE 2026

Ne manquez plus  
rien de votre  
épargne



Porte SCPI



# Sommaire

L'actualité du trimestre .....	3
Votre SCPI en un coup d'oeil .....	4
La minute pédagogique de la libellule.....	5
Acquisition immobilière - patrimoine immobilier .....	7
Situation locative - mouvements locatifs .....	8
Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital .....	9
Pour en savoir plus .....	10
Informations pratiques .....	11

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - [servicedclient@altixia.fr](mailto:servicedclient@altixia.fr)

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

## Quoi de neuf?



Chers associés,

Le premier trimestre 2026 s'achève à nouveau par un contexte international exigeant, marqué par la guerre au Moyen-Orient et la fermeture du Golfe Persique qui ravivent les pressions inflationnistes dans un environnement énergétique plus sensible. Ces événements impactent le pouvoir d'achat des français et génèrent un retrait de la consommation des ménages enclins à plus de prudence.

Dans ce contexte, les commerces les plus résilients sont ceux répondant aux besoins du quotidien des habitants des quartiers résidentiels, ainsi que les enseignes discount qui sont principalement présentes en retail parks en périphérie des grandes villes.

Le patrimoine de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, qui bénéficie d'une belle diversification géographique, d'actifs majoritairement récents exigeant peu de travaux et d'une granulométrie mutualisant le risque locatif, dispose des qualités nécessaires pour répondre aux défis actuels.

Cela explique la baisse limitée des valeurs d'expertise de son patrimoine au 31/12/2025 (-1,95% sur 2025).

Sur le plan locatif, votre société de gestion travaille activement à la pérennisation des locataires en place et à la résorption de la vacance. Le commerce rue Courbet à Paris libéré par FUSALP en octobre 2025 a notamment été reloué en février dernier à une enseigne d'articles de tennis déjà implantée dans le 16ème arrondissement parisien. D'autres négociations sont en cours et devraient être finalisées au second trimestre 2026 et ainsi renforcer la situation locative de votre patrimoine sur le moyen/long terme.

En parallèle, votre SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est positionnée à l'acquisition sur plusieurs actifs qui permettraient de renforcer qualitativement son portefeuille en profitant du marché actuel pro-acquéreur.

Enfin, nous travaillons activement au renouvellement du label ISR, la démarche de développement durable engagée sur votre patrimoine constituant également un élément de sa valorisation.

Soyez assurés de la pleine mobilisation de nos équipes à votre service.

Altixia Reim : notre engagement est capital.



**ALEXANDRE PARVEZ**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM



# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

## PERFORMANCE

### TAUX DE DISTRIBUTION 2025

**5,0%**

Le taux de distribution (TD) annuel correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier.

### PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

**5,0%**

La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### TRI SUR 5 ANS

**5,06%**

Indicateur chiffré qui permet de mesurer la rentabilité d'une SCPI en tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués durant une période donnée.

## DISTRIBUTION

### REVENUS TRIMESTRIELS

**2,04 €**

Bruts par part au 1T 2026

### PROCHAIN VERSEMENT

**31 juillet 2026**

### PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION (À LA DATE DE RÉDACTION DE CE BULLETIN)

**2,04 €**

Bruts par part au 2T 2026\*

## VALEUR DES PARTS

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**203 €**

Par part

### DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2025

**203,48 €**

Par part

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

**10**

parts

### VALEUR DE RETRAIT

**197,92 €**

Par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2025

**181,35 €**

Par part

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**89,1%**

### DETTES ET ENGAGEMENTS

**14,3%**

Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs immobiliers à la date d'arrêt du Bulletin Trimestriel

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,4%**

Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

## LA SOCIÉTÉ AU 31.03.2026

### CAPITALISATION

**107 084 530 €**

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

**13 559**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 022**



# LA MINUTE PÉDAGOGIQUE de la Libellule

La minute pédagogique n'a pas vocation à se substituer à la documentation réglementaire dont le souscripteur doit prendre connaissance avant la réalisation de son opération, et plus particulièrement les risques liés à ce type de placement immobilier : risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de variation de revenus, risque de durabilité mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figure dans la note d'information de la SCPI.

## LES MODIFICATIONS DU LOYER EN COURS DE BAIL

Le loyer du bail commercial est fixé d'un commun accord entre les parties au moment de la conclusion du bail. Toutefois, ce loyer initial peut évoluer pendant le cours du bail en fonction d'éléments contractuellement convenus dès sa signature ou de dispositions légales.

### LES MODIFICATIONS CONTRACTUELLES DU LOYER

#### 1 LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Lors de la conclusion du bail, les parties peuvent convenir, à titre commercial, de remises et/ou franchises de loyer. Celles-ci permettent également d'accompagner le locataire pendant ses phases de travaux, d'installation et de lancement de son activité et sont ainsi souvent qualifiées de « mesures d'accompagnement ». Les deux mesures les plus courantes sont :

- **La franchise de loyer** : le locataire est dispensé du paiement de son loyer pendant la durée convenue par les parties. En général, les charges, impôts et taxes ne font pas l'objet de cette franchise et restent dus par le locataire pendant cette période de franchise ;
- **Des remises de loyer** : les parties conviennent d'appliquer une remise sur le montant HT HC du loyer au titre de la 1<sup>ère</sup> année, des deux premières années ou même de la première période triennale.

Ces deux mesures, franchise et remise de loyer, peuvent se cumuler. De plus, elles sont souvent liées à une renonciation du locataire à sa possibilité de délivrer congé pour le terme de la première période triennale du bail (bail ferme de 6 ans).

#### Exemple :

Un bail commercial prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2025, moyennant un loyer annuel hors taxes (HT) et hors charges (HC) de 100K €.

Les parties conviennent :

- d'une franchise de 3 mois de loyer
- d'une remise de 20K € sur le loyer de la 1<sup>ère</sup> année du bail
- d'une remise de 10K € sur le loyer de la 2<sup>ème</sup> année du bail.



Période	Sans mesure d'accompagnement	Avec mesures d'accompagnement
<b>Année 1 :</b>	Loyer annuel HT HC de 100K € :	Loyer annuel HT HC de 80 K € :
1 <sup>er</sup> trimestre	25 K €	0 K € (3 mois de franchise de loyer)
2 <sup>ème</sup> trimestre	25K €	20K €
3 <sup>ème</sup> trimestre	25K €	20K €
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 K €	20K €
<b>Total Année 1</b>	<b>100 K €</b>	<b>60 K €</b>
<b>Année 2 :</b>	Loyer annuel HT HC de 100K € :	Loyer annuel HT HC de 90 K € :
1 <sup>er</sup> trimestre	25 K €	22,5K €
2 <sup>ème</sup> trimestre	25K €	22,5K €
3 <sup>ème</sup> trimestre	25K €	22,5K €
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 K €	22,5K €
<b>Total Année 2</b>	<b>100 K €</b>	<b>90 K €</b>
<b>TOTAL ANNEES 1+2</b>	<b>200 K €</b>	<b>150 K €</b>

#### 2 L'INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties peuvent convenir que le loyer évoluera tous les ans, en général à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation d'un indice : l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales et artisanale ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres activités (locaux à usages de bureaux, d'entrepôts...). Ces indices sont publiés chaque trimestre par l'INSEE et correspondent à une somme pondérée d'autres indices : les prix à la consommation, les constructions neuves et le chiffre d'affaires du commerce de détail pour l'ILC ou le PIB en valeur pour l'ILAT. La variation du loyer sera alors proportionnelle à celle de l'indice de sorte que le loyer pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

**Exemple :**

Un bail commercial portant sur une boulangerie, consenti moyennant un loyer annuel HT HC de 100 000 € et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le dernier indice ILC publié au jour de la prise d'effet est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, soit 133,66. Il sera comparé, au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (1<sup>er</sup> anniversaire de la prise d'effet du bail), à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 soit 137,71, et au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (2<sup>ème</sup> anniversaire) à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 soit 137,09. Ainsi, le loyer aura évolué à chaque anniversaire de sa prise d'effet de la façon suivante.



Période	Loyer indexé
1 <sup>ère</sup> année du bail	100 000 €
2 <sup>ème</sup> année du bail, à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	103 030,07 € = 100 000 x 137,71/133,66
3 <sup>ème</sup> année du bail, à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2026	102 566,21 € = 100 000 x 137,09/133,66



L'indexation du loyer ne doit pas être confondue avec l'actualisation du loyer qui peut être stipulée dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement pour lesquels la période entre la signature et la prise d'effet du bail peut être longue : l'actualisation du loyer n'intervient qu'une fois et permet alors la « mise à jour » du loyer au moment de la prise d'effet.

Pour plus d'information sur l'indexation des loyers, vous pouvez vous reporter à la minute pédagogique dédiée en [cliquant ICI](#).

## LA REVISION LEGALE DU LOYER

En dehors de tout mécanisme contractuellement prévu par les parties, le loyer peut évoluer pendant le cours du bail en application du mécanisme légal de révision du loyer. Le bailleur comme le preneur peut former une demande de révision 3 ans après la date d'entrée en jouissance du bail ou la date d'application d'un nouveau loyer. L'objectif de la demande de révision du loyer est de le voir fixé à la valeur locative.

Néanmoins, **par principe**, le montant du loyer révisé ne peut excéder la variation, à la hausse comme à la baisse, de l'ILC ou de l'ILAT. Aussi, en présence d'une indexation conventionnellement stipulée, le mécanisme de révision est sans intérêt puisque le loyer aura déjà suivi la variation de l'indice.

Toutefois, il existe **deux exceptions à ce principe** qui permettent de voir effectivement fixé le loyer révisé à la valeur locative :

- **La présence d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité** ayant un impact sur le bail et ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative. Ces modifications peuvent consister en l'ouverture ou la fermeture d'une station de transport en commun, l'arrivée ou le départ de nouvelles enseignes drainant une importante clientèle. Ces demandes font souvent l'objet de la désignation d'un expert judiciaire et de décisions de justice abondantes.
- **Variation de plus de 25% par le jeu de la clause d'indexation** : si le bail est assorti d'une clause d'indexation et que, par son application, le loyer a évolué à la hausse comme à la baisse, de plus de 25% par rapport au loyer précédemment fixé (initial ou révisé) alors le loyer peut être révisé afin de correspondre à la valeur locative.

Pour ces deux exceptions, la variation du loyer qui découle de la fixation du loyer révisé à la valeur locative ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

**Exemple :**

Un bail commercial dont le dernier loyer, HT HC avant révision, était de 100K€. L'arrivée d'une nouvelle ligne de métro en 2023 ayant fortement développé la zone de chalandise de ce commerce et, en conséquence, entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le loyer annuel HT HC doit être fixé à la valeur locative soit 125K€. Cette augmentation va être lissée de la manière suivante.



Loyer au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 avant révision	100 000 €
Loyer révisé au 1 <sup>er</sup> janvier 2024*	110 000 € (augmentation limitée à 10% du loyer acquitté l'année antérieure)
Loyer au 1 <sup>er</sup> janvier 2025*	121 000 € (augmentation limitée à 10% du loyer acquitté l'année antérieure)
Loyer au 1 <sup>er</sup> janvier 2026*	125 000 € (correspondant à la valeur locative)

\*exemple hors indexation

**Tous ces mécanismes n'excluent pas une renégociation contractuelle du loyer entre les parties pendant le cours du bail, notamment pour accompagner le locataire lorsque cela s'avère nécessaire.**

Le loyer du bail peut également évoluer lors de son renouvellement. Les mécanismes qui régissent la fixation du loyer du bail renouvelé seront détaillés dans la minute pédagogique de votre prochain bulletin trimestriel.



RÉDIGÉ PAR SOPHIE DE ROODENBEKE  
DIRECTRICE JURIDIQUE – ALTIXIA REIM



## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 mars en quote-part de la SCPI



### Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

Photo - Chatenay Malabry - Altixia REIM

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT

110,5 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,4 %

Loyers réels ou prévisionnels HT  
sur prix d'acquisition acte en main

#### NOMBRE D'ACTIFS

22

#### SURFACES CONSTRUITES

47 509 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

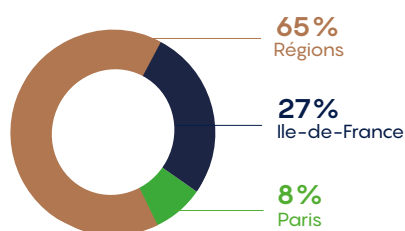
44 324 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

3 185 m<sup>2</sup>

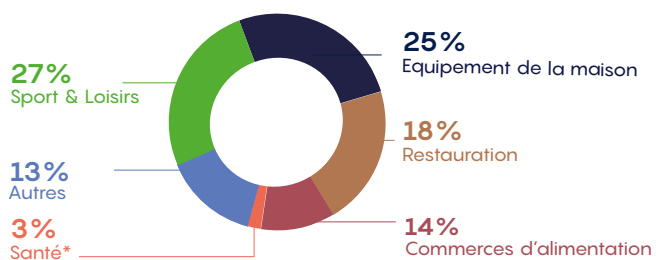
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 31-03-2026)



#### L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

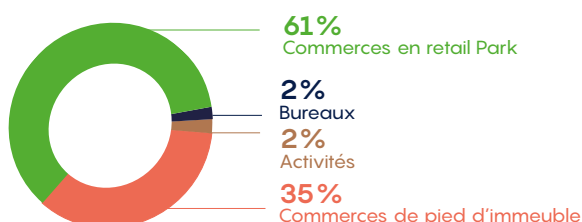
(en % des loyers au 31-03-2026)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

#### RÉPARTITION SECTORIELLE

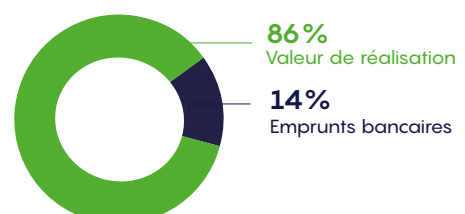
(en % de la valeur vénale au 31-03-2026)



#### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS\*

(en % de la valeur de réalisation au 31-03-2026)

\*Selon méthode ASPIM.





## SITUATION LOCATIVE

au 31 mars en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,3%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

2,19 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 569 742 €

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

89,1%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

4,93 ans

### NOMBRE DE LOCATAIRES

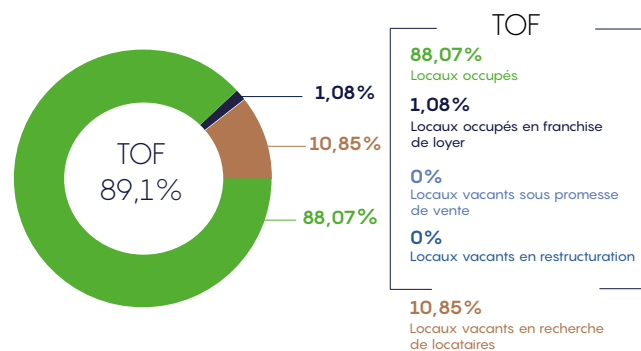
73

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (10,85%) et celle liée aux franchises de loyers (1,08%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre

61 m<sup>2</sup>

500 m<sup>2</sup>

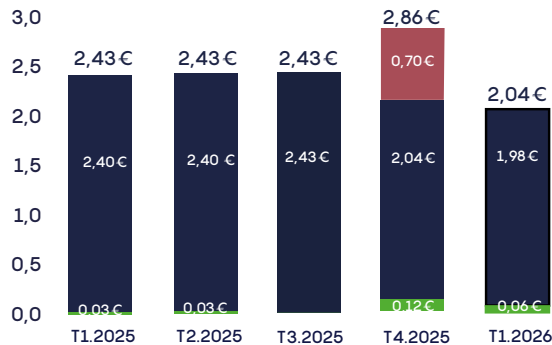
NOUVEAU LOCATAIRE	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
Paris 16 <sup>ème</sup> (75)	AUTEUIL LUXURY PERFORMANCE	Commerces	61 m <sup>2</sup>	21 984 €

LIBÉRATIONS	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
Nîmes (30)	CLEMMAT	Commerces	500 m <sup>2</sup>	72 306 €



# REVENUS DISTRIBUÉS

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



- revenus fonciers
- revenus financiers
- plus-value de cession immobilière

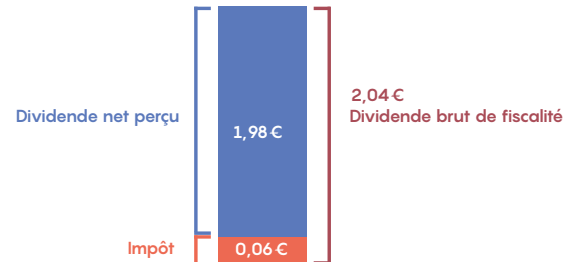
La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 est de 2,04 € brut par part.

La prévision de distribution de revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 est également de 2,04 € brut par part en jouissance.

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**31 juillet 2026**

## VOS REVENUS PAR PART AU 1T 2026 (PERSONNE PHYSIQUE)



## COMPRENDRE VOS REVENUS

Votre SCPI est susceptible d'encaisser différentes natures de revenus :

- des loyers versés par les locataires ;
- des intérêts financiers provenant des sommes placées et non encore investies en immobilier ;
- le cas échéant, d'une rémunération versée pendant la phase de construction d'un bien acquis en l'État Futur d'Achèvement ;
- ou le prélèvement d'une partie du report à nouveau ; et,
- des dividendes versés à la SCPI par les sociétés immobilières dont elle détient des parts ou actions

Les plus-values réalisées lors de vente d'immeubles peuvent également venir compléter les sommes pouvant être distribuées aux porteurs de parts.

Afin de former le revenu distribuable aux associés, les revenus immobiliers sont minorés des charges immobilières (charges non récupérables auprès des locataires), des éventuels intérêts d'emprunt ou frais financiers supportés, de la rémunération de la Société de Gestion, des honoraires dus aux prestataires tels que les experts immobiliers, le dépositaire, ou le Commissaire aux Comptes.

Une fois constatés dans les comptes de votre SCPI, ces revenus minorés des charges sont par la suite reversés mensuellement aux associés porteurs de parts par la Société de Gestion. Les acomptes sur distribution versés par votre SCPI font l'objet d'un audit et d'un rapport du Commissaire aux Comptes.

# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-03-2026
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	724
Parts retirées au cours du trimestre	724
Retraits de parts par compensation différée	0
Parts en attente de retrait	13 559

	31-12-2025	31-03-2026
Nombre d'associés	1 017	1 022
Nombre de parts	527 510	527 510
Capital nominal	79 126 500 €	79 126 500 €
Capitalisation	107 084 530 €	107 084 530 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, la capitalisation n'a pas évolué et est restée stable à 107 084 530 €.

La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Commerces peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.

**Comprendre la SCPI**  
Découvrez notre rubrique  
pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)



# Mes documents EN LIGNE

## Quelques règles à connaître afin de déjouer les tentatives de fraude :

- Votre mot de passe est personnel et ne doit être communiqué à personne. Pour le modifier, vous devez vous connecter à votre espace personnel. Si vous avez égaré votre mot de passe, utilisez le lien « mot de passe oublié » dans l'espace de connexion. **Ne cliquez jamais sur un lien adressé par mail vous invitant à modifier votre mot de passe... le mail émane d'un fraudeur qui tente de récupérer votre sésame.**

Si vous avez communiqué votre mot de passe par erreur, vous devez sans délai aller le modifier comme indiqué ci-dessus. Si vous n'arrivez pas à vous connecter, contactez-nous afin que nous vous précisions la marche à suivre.

- Pour vous sécuriser, nos mails sont généralement doublés par l'envoi d'un SMS pour vous informer que l'envoi émane bien de nos services.

Si vous avez un doute ou une question, n'hésitez pas à nous contacter (cf. en bas à droite), nous vous accompagnerons avec plaisir.

MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉS ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

### Mes documents

Retrouvez ici vos documents personnels ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI.

Mes documents personnels

[Mon bordereau fiscal 2023](#)

[Mon bordereau fiscal 2022](#)

[Mon bordereau fiscal 2021](#)

[Mon bordereau fiscal 2020](#)

[Mon bordereau fiscal 2019](#)

[Convention générale d'utilisation de l'extranet](#)

[Attestation de propriété de parts](#)

Divers

[Minutue pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII](#)

[Minutue pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces](#)

[Minutue pédagogique - Les investissements d'une SCPI](#)

[Minutue pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution](#)

[Minutue pédagogique - Report à nouveau](#)

Bulletin trimestriel d'information

[Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Cadence XII](#)

[Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Commerces](#)

Impôt sur les revenus

[Notice fiscale](#)

[Attestation de dispense de recouvrement forfaitaire non libératoire \(PFNL\)](#)

[Minutue pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)

[Minutue pédagogique - fiscalité](#)

Rapport annuel

[Rapport Annuel - Exercice 2023 - Altixia Cadence XII](#)

[Rapport Annuel - Exercice 2023 - SCPI Altixia Commerces](#)

Note d'information et statuts

[Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA CADENCE XII](#)

[Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA COMMERCES](#)

Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans **votre Espace Client Altixia** l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, etc.

## Pour y accéder, rien de plus simple :

1. Cliquer sur l'icône « **mon espace** » en haut à droite sur la page d'accueil de [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr),
2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,
3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

## Principaux risques et frais

### Les principaux risques :

Souscrire des parts de SCPI est un investissement immobilier dont la performance varie en fonction du patrimoine de la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier : il existe donc un risque de perte en capital et de variation des revenus distribués (le capital investi et les revenus versés ne sont pas garantis). Les performances passées ne présagent donc pas des performances futures.

En outre, comme tout placement immobilier, l'investissement doit être envisagé sur le long terme (durée de conservation recommandée : 9 ans) et peut présenter une liquidité limitée (ALTIXIA REIM ne garantit pas le rachat des parts).

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Nous vous invitons à prendre connaissance des risques en cliquant ici : <https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php#risques>

### Les principaux frais sont indiqués ci-dessous (pour les autres frais, veuillez vous reporter à la note d'information) :

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : 2,5 % HT, soit 3 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

COMMISSION DE GESTION : 15 % HT, soit 18 % TTC des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées.

COMMISSION D'ACQUISITION : 3% HT maximum, soit 3,6% TTC du prix d'acquisition de l'actif immobilier.

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 / [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

# INFORMATIONS PRATIQUES

## LES PARTS DE SCPI

### Modalités de souscription

Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI. Le montant de la part d'Altixia Commerces s'élève à 203 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 53 €

Le prix de souscription est déterminé par la Société de Gestion, et est conforme aux exigences de l'AMF. Il s'entend frais inclus.

Un minimum de 10 parts est exigé lors de la première souscription.

### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion.

Par exception, jusqu'au 31 décembre 2025, l'entrée en jouissance des parts sera le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant l'enregistrement de la souscription.

Il s'agit du délai entre la date d'acquisition des parts et la date à laquelle ces parts donnent droit à dividendes.

### Distribution des revenus

La distribution des revenus est trimestrielle et intervient le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre concerné.

### Conditions de retrait

La SCPI Altixia Commerces est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts, en réalisant une demande de retrait.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait de la part d'Altixia Commerces est de 197,92 euros :

- Prix de souscription : 203 €
- Commission de souscription : 5,08 €
- Prix de retrait : 197,92 €

Les demandes de retrait sont satisfaites, en l'absence de fonds de rachat, uniquement s'il existe des demandes de souscription. Les demandes sont traitées par ordre chronologique de réception par la Société de Gestion. Le délai de règlement, lorsqu'il existe des souscriptions venant en contrepartie des demandes de retrait, est d'environ un mois.

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la

SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### Cessions directes

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Les conditions de cette cession sont libres, sous réserve d'agrément de la Société de Gestion. S'agissant d'une cession directe, il appartient à l'associé de trouver un acquéreur, sans l'intervention de la Société de Gestion et d'effectuer, sous sa responsabilité, toutes les formalités de cession, notamment le paiement des droits d'enregistrement de 5%.

## LA FISCALITÉ

Altixia REIM mettra à votre disposition chaque année un document simple vous détaillant les informations à reporter sur votre déclaration de revenus au titre des parts de vos SCPI.

Les équipes de la Société de Gestion seront mobilisées pour répondre à toutes vos sollicitations.

### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 18,6%. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 18,6% soit une imposition totale de 31,4 %. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## DIFFUSION DE L'INFORMATION

Altixia REIM, pour des raisons écologiques, économique pour votre SCPI et de richesse de l'information (possibilité de cliquer sur des liens « pour en savoir plus ») a opté pour une diffusion digitale de l'information à ses associés. Cela est conforme à la décision validée sur le bulletin de souscription. Pour autant, il vous est bien entendu possible de changer d'avis en nous adressant votre demande par mail ou par courrier.

## Lexique

### Délai de mise en jouissance

Délai entre la date de souscription et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.

Exemple : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit 1 mois (septembre).

### Valeur de retrait

Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

### Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

### Taux de distribution

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice considéré.

### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### TOP (taux d'occupation physique)

Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique est une photographie du patrimoine à un instant T.

### Valeur vénale du patrimoine

Il s'agit de la valeur établie par les experts immobiliers à l'issue de l'évaluation faite des actifs immobiliers.

### Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

### Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution de la société (frais d'actes, commission...). Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

### Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

### Durée moyenne restante des baux (WALT)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.