

ALTIxia  
REIM

# SCPI ALTIxia COMMERCES



L'épargne immobilière du quotidien  
Labellisée ISR

4ème BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1er janvier  
au 31 mars 2026  
TRIMESTRE  
2025



Ne manquez plus  
rien de votre  
épargne



Portail SCPI

Fortuny

# 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
Les actions ISR .....	9
Revenus distribués - Candidature au conseil de surveillance - marché des parts & évolution du capital .....	10
Pour en savoir plus .....	11
Informations pratiques .....	12

[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)

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

# Quoi de neuf?



Chers associés,

C'est l'heure de faire le bilan de l'année 2025, qui s'est déroulée dans un contexte mouvementé. L'actualité internationale aura été marquée par la poursuite de la guerre en Ukraine et la hausse des droits de douane américains. L'économie française continue à afficher une croissance faible mais se voit également pénalisée par son incapacité à voter un budget pour la deuxième année consécutive en raison de la crise politique, avec pour conséquence un fort attentisme de la part des acteurs économiques.

Dans cet environnement incertain, la reprise de l'investissement immobilier s'avère plus progressive qu'anticidée en début d'année, avec toutefois un volume investi de 13,7 milliards d'euros en immobilier d'entreprise, soit une croissance de +8% portée cependant par le retour des transactions de plus de 100 millions d'euros qui pèsent pour près de 20% du total. Historiquement, ces grandes transactions sont annonciatrices d'une nouvelle dynamique prochaine, malgré une prime de risque qui s'est contractée en 2025 en raison de la hausse de l'OAT. Le marché des actifs immobiliers compris entre 2 et 10 millions d'euros s'est en revanche montré plus dynamique que l'année précédente, entre investisseurs privés bénéficiant de meilleures conditions de financement et investisseurs immobiliers traditionnels qui revoient à la baisse la taille de leurs investissements du fait d'une moindre collecte et par souci de diversification.

Ce contexte économique a eu des répercussions sur les investissements des entreprises, et certains secteurs d'activité ont subi en 2025 un plus grand nombre de défaillances d'entreprises. Le maintien d'une inflation faible a également eu un impact sur la hausse mécanique des loyers par l'effet de l'indexation. L'indice des loyers commerciaux se contracte de 0,45% sur un an glissant au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, ce qui pourrait également être le cas en 2026.

Le bilan du marché français de l'immobilier de commerce de l'année 2025 est tout en nuances, entre une poursuite de la recomposition du paysage commercial français et des acteurs qui continuent à poursuivre leur développement. Le secteur des loisirs, qui a constitué depuis l'origine une conviction forte d'Altixia Commerces, confirme également son essor, avec le développement de nouveaux concepts et le développement de pôles de loisirs dédiés.

Au cours de l'exercice 2025, votre SCPI a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un retail park neuf de 3 486 m<sup>2</sup> et entièrement loué à trois enseignes nationales. Altixia Commerces dispose encore de liquidités et sera de nouveau active en 2026 pour saisir les opportunités qu'offre le marché.

Parallèlement, la gestion dynamique du parc locatif s'est poursuivie tout au long de l'année 2025 avec plusieurs relocations et renégociations de baux (Noisy le Sec, La Chapelle Saint-Aubin, Chambly), ainsi que la réalisation d'une importante plus-value de cession avec la vente d'un des premiers actifs acquis par votre SCPI. Ce travail se poursuivra en 2026 afin de sécuriser les états locatifs et d'améliorer le taux d'occupation financier, tout en restant opportuniste à l'arbitrage.

Cette gestion proactive a permis à votre SCPI de tenir la trajectoire fixée pour 2025, avec un taux de distribution de 5%. Le prix de part étant resté stable en 2025, la performance globale est également de 5%.

Nous tenons à vous exprimer, chers associés, nos remerciements pour votre confiance continue et vous assurons de notre engagement constant à votre service et celui d'Altixia Commerces.



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

**2,86 €**

Bruts par part au 4T 2025

### PROCHAIN VERSEMENT

**30 avril 2026**

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

**2,20 €**

Bruts par part au 1T 2026\*

\*Y compris plus-value de cession potentielle.

## VALEUR DES PARTS

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**203 €**

Par part

### DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

**10**

parts

### VALEUR DE RETRAIT

**197,92 €**

Par part

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2025

**206,02 €**

Par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2025

**184,85 €**

Par part

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**89,5%**

### 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'arrêté du Bulletin Trimestriel

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,4%**

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

## LA SOCIÉTÉ AU 31.12.2025

### CAPITALISATION

**107 084 530 €**

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

**11 860**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 017**

# 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.

## LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE D'UNE SCPI (PGA)

### POURQUOI UN NOUVEL INDICATEUR DE PERFORMANCE ?

Les indicateurs historiques des SCPI (taux de distribution et taux de rendement interne dit TRI) ont longtemps suffi dans un environnement immobilier relativement stable. Jusqu'à récemment, la performance des SCPI était principalement appréhendée au travers du taux de distribution, c'est-à-dire le rendement annuel versé sous forme de revenus.

Si cet indicateur reste utile, il ne donne qu'une vision partielle de la performance réelle d'une SCPI, car il ne tient pas compte de :

- l'évolution de la valeur des parts,
- certains frais supportés par l'associé,
- la performance globale du placement sur une période donnée.

Le contexte actuel est différent : davantage de volatilité, des ajustements plus fréquents des valeurs et une exigence renforcée de transparence de la part des investisseurs et du régulateur. C'est dans ce cadre que l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) a introduit un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle, ou PGA. Elle vise à mieux refléter la performance réellement perçue par l'investisseur sur une année, sans pour autant se substituer aux indicateurs de long terme.

### QUE MESURE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE D'UNE SCPI ?

La PGA vise à mesurer la performance économique totale d'un investissement en SCPI sur une année.

Elle intègre deux composantes principales :

- **Les revenus perçus** : les distributions versées à l'associé au cours de l'année, et
- **L'évolution de la valeur de la part** : hausse ou baisse du prix de souscription, reflétant l'évolution de la valeur du patrimoine immobilier.

$$\text{PGA} = \frac{\text{revenus distribués au cours de l'année} + \text{variation du prix de part sur l'année}}{\text{prix de souscription au début de l'année}} \%$$

En d'autres termes, la PGA répond à la question suivante : "Quelle a été la performance globale de mon investissement cette année, en tenant compte à la fois des revenus et de la valeur de mes parts ?"

### LES AVANTAGES DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

#### 1 UNE INFORMATION COMPLETE

Le premier avantage de la PGA réside dans la complétude de l'information qu'elle délivre. Contrairement au taux de distribution, qui se concentre exclusivement sur le revenu, la PGA intègre également la création ou la destruction de valeur du capital.

#### 2 UNE MEILLEURE COMPARATIVITÉ ENTRE SCPI

Son second avantage est sa lisibilité. En tant qu'indicateur annuel, la PGA repose sur des données observées et non sur des hypothèses de détention ou de vente, comme c'est le cas du TRI. Elle permet ainsi une lecture immédiate et une comparaison plus directe entre différentes SCPI.

#### 3 UN OUTIL DE TRANSPARENCE

Enfin, la PGA constitue un outil de transparence renforcée. Elle aligne la communication des SCPI avec les attentes actuelles du marché en proposant une vision plus économique, plus complète et plus fidèle de la performance annuelle.

## LES POINTS DE VIGILANCE CONCERNANT LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

### 1 LA DEPENDANCE AU PRIX DE LA PART

Le principal point de vigilance lié à la PGA tient à sa dépendance directe au prix de la part. Il est important de rappeler que le prix de souscription d'une part de SCPI ne reflète pas toujours instantanément l'évolution de la valeur réelle du patrimoine immobilier sous-jacent.

Ce prix est encadré réglementairement et fixé par la société de gestion sur la base d'expertises indépendantes. Il peut évoluer avec un certain décalage par rapport à la valeur économique du patrimoine, notamment en période de marché instable ou lors d'ajustements techniques.

Dans ce contexte, une variation du prix de la part peut soit traduire fidèlement une évolution de la valeur du patrimoine, soit correspondre à un ajustement prudentiel, soit, à l'inverse, ne pas encore intégrer une évolution pourtant bien réelle des actifs. La PGA peut alors ponctuellement donner une image amplifiée ou atténuée de la performance économique sous-jacente.

### 2 LA POLITIQUE DE VALORISATION DU PRIX DE LA PART PAR LES SOCIETES DE GESTION

Un second point de vigilance, plus structurel, réside dans l'incitation indirecte que la PGA pourrait créer pour les sociétés de gestion à privilégier des hausses de prix de part afin d'améliorer mécaniquement la performance affichée. Ce risque doit toutefois être relativisé : le prix de la part demeure strictement encadré par la réglementation, les expertises indépendantes et le contrôle des autorités compétentes.

Il n'en reste pas moins que l'introduction de la PGA renforce la responsabilité des sociétés de gestion dans leur politique de valorisation. Elle souligne l'importance de la cohérence entre la valeur de réalisation, la valeur de reconstitution et le prix de souscription, ainsi que le rôle central de la gouvernance et des contrôles internes.

Exemple : SCPI avec **revenus stables et hausse du prix de part**

Année N	Année N+1	
Prix de la part au 1er janvier : 1 000 € Prix de la part au 31 décembre : 1 000 € Variation du prix de part : 0 € Revenus distribués sur l'année : 45 €/ part  <b>PGA = (45 + 0) / 1000 = 4,50%</b>	Prix de la part au 1er janvier : 1 000 € Prix de la part au 31 décembre : 1 050 € Variation du prix de part : + 50 € Revenus distribués sur l'année : 45 €/part  <b>PGA = (45+50) / 1000 = 9,50%</b>	 La hausse du prix de la part impacte fortement la PGA.

### 3 LA BONNE LECTURE DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

La PGA ne doit jamais être analysée de manière isolée. Elle doit être mise en perspective avec les évolutions de la valeur du patrimoine, les résultats des expertises immobilières, le taux d'occupation financier, la politique de distribution et, bien entendu, le TRI à long terme.

Utilisée dans ce cadre, la PGA devient un outil d'éclairage pertinent, permettant d'apprécier la qualité de la gestion sur une base annuelle sans se substituer à une analyse patrimoniale de long terme.

Exemple : SCPI avec **revenus en baisse et hausse du prix de la part**

Année N	Année N+1	
Prix de la part au 1er janvier : 1 000 € Prix de la part au 31 décembre : 1 000 € Variation du prix de part : 0 € Revenus distribués sur l'année : 45 €/part  <b>PGA = (45 + 0) / 1000 = 4,50%</b>	Prix de la part au 1er janvier : 1 000 € Prix de la part au 31 décembre : 1 050 € Variation du prix de part : + 50 € Revenus distribués sur l'année : 35 €/part  <b>PGA = (35+50) / 1000 = 8,50%</b>	 La lecture de la seule PGA peut masquer la baisse des revenus sur l'année. <b>L'ASPIM impose ainsi que la PGA et le taux de distribution soient toujours associés.</b>

La performance d'une SCPI ne se résume ni aux revenus distribués ni au prix de la part pris isolément, mais repose sur la cohérence durable entre la qualité du patrimoine, sa valorisation et la politique de distribution. C'est dans cet équilibre que la PGA prend pleinement son sens.



RÉDIGÉ PAR SANDRINE CLÉMENT  
DIRECTRICE SERVICE CLIENT - ALTIXIA REIM



# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

du trimestre

Au cours du trimestre, la SCPI Altixia Commerces n'a pas réalisé d'acquisition.



# PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 décembre en quote-part de la SCPI



## Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

Photo - Chamblyrama - Altixia REIM

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

110,4 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

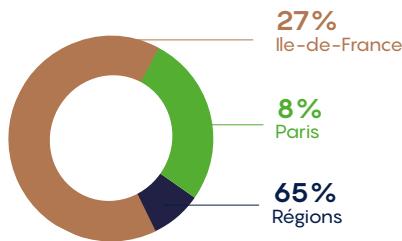
44 762 m<sup>2</sup>

### SURFACES VACANTES

2 747 m<sup>2</sup>

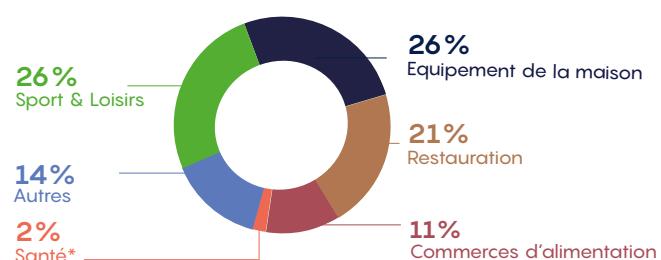
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2025)



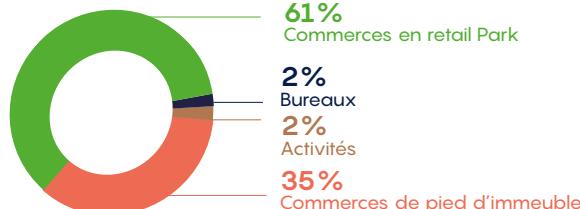
### L'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des loyers au 31-12-2025)



### RÉPARTITION SECTORIELLE

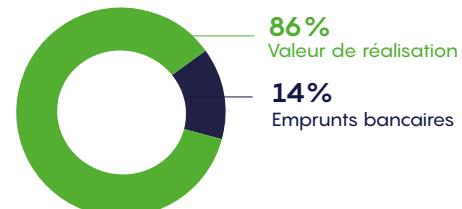
(en % de la valeur vénale au 31-12-2025)



### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS \*

(en % de la valeur de réalisation au 31-12-2025)

\*Selon méthode ASPIM.





## SITUATION LOCATIVE

au 31 décembre en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,2%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

2,36 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 289 326 € 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.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

89,5%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

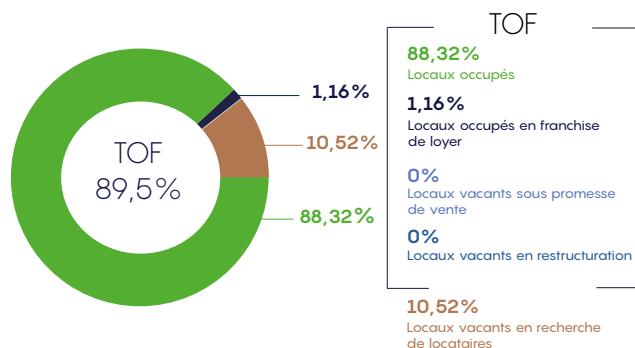
5,11 ans

### NOMBRE DE LOCATAIRES

73

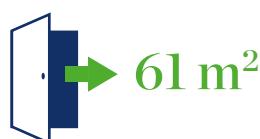
### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (10,52%) et celle liée aux franchises de loyers (1,16%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS

du trimestre



### LIBÉRATIONS

Rue Courbet (75016)

### Locataire

FUSALP

### Nature

Commerces

### Surface (quote-part)

61 m<sup>2</sup>

### Loyer annuel (quote-part)

60 164 €

### RENOUVELLEMENT DE LOCATAIRE

Noisy le Sec (93)

### Locataire

SAT BAKERY

### Nature

Commerces

### Surface (quote-part)

133 m<sup>2</sup>

### Loyer annuel (quote-part)

37 825 €

La Chapelle Saint Aubin (72)

FÊTE CI FÊTE CA\*

Commerces

1 369 m<sup>2</sup>

### Loyer annuel (quote-part)

129 415 €

\*Le locataire Fête ci Fête ça a renouvelé son précédent bail qui était arrivé à échéance fin 2024. Il s'est réengagé pour une durée de 9 ans à un loyer ramené à la valeur locative de marché.

# LES ACTIONS ISR du trimestre

## Mobilité électrique / décarbonation

### Noisy-le-Sec :

Mise en place de deux bornes de recharge IRVE 11kw sur l'actif. Les équipements sont installés et opérationnels, contribuant à l'accompagnement des usages bas carbone et à l'amélioration des services aux utilisateurs de notre locataire ALDI.

### Châtenay-Malabry :

Électrification du parking début 2026 32 bornes 22kw avec déploiement de bornes IRVE, permettant l'accueil de véhicules électriques.

### Hautmont & Chamblyrama

Négociation avec un partenaire (POWERDOT) pour l'installation d'hyper-chARGEUR >110kw.



## Gestion des déchets et économie circulaire — Dispositif TCHAO MEGOT

### Chamblyrama

Déploiement du dispositif TCHAO MÉGOT avec des résultats environnementaux concrets et mesurables :

- 12 240 mégots collectés,
- 3,4 kg d'isolant recyclé produits,
- 43 kg de CO2 évités,
- 6 120 m<sup>2</sup> d'eau préservés, soit l'équivalent d'environ 2,4 piscines.

Le dispositif s'inscrit pleinement dans une démarche d'économie circulaire.

### Le Mans/Angoulins & Noisy le Sec

Déploiement du dispositif TCHAO MÉGOT en cours suite au retour d'expérience très positif à Chamblyrama servant de référence pour la généralisation du dispositif.



## Éclairage / Performance énergétique

### Nîmes Costières

Remplacement de l'éclairage parking avec passage en LED

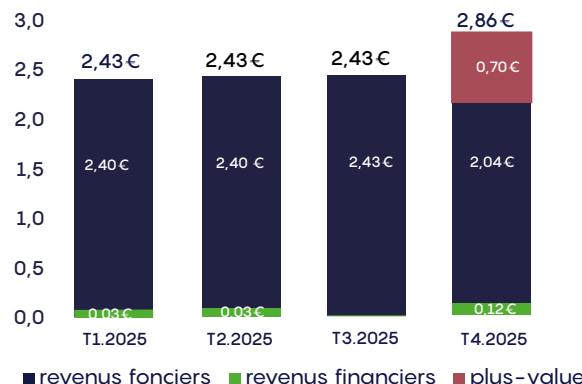
### Chamblyrama

Remplacement de l'éclairage parking avec passage en LED



# REVENUS DISTRIBUÉS

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est de 2,86 euros par part brut de fiscalité française (impôt payé pour compte des personnes physiques au titre d'une plus value de cession). Ce montant inclut le versement d'une plus-value de cession d'un actif immobilier pour un montant brut de 0,70 euros par part.

Le montant brut distribué au cours de l'année s'établit à 10,15 euros par part. Ce versement correspond à un taux de distribution ainsi qu'à une performance globale annuelle de 5%.

La prévision de distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 est de 2,20 euros par part.

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**30 avril 2026**



# CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI APPEL A CANDIDATURE

Nous vous informons que 3 à 12 postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI ALIXIA COMMERCES sont à pourvoir.

Les associés des SCPI souhaitant présenter leur candidature sont invités à télécharger, compléter et signer le document en cliquant ci-dessous :

Candidature au Conseil de Surveillance comprenant déclaration de non condamnation

Et à le faire parvenir, au plus tard le 28 février 2026, avec :

- pour les personnes physiques : une pièce d'identité et un justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- pour les personnes morales : un Kbis de moins de 3 mois et la pièce d'identité du représentant légal,

Soit par courrier recommandé (cachet de la poste faisant foi) :

ALIXIA REIM - Relation Client- 32 avenue Marceau - 75008 Paris

Soit par email (version numérisée desdits documents signés) : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr).

Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

- limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer directement ou indirectement (notamment via une société civile) dans des conseils de surveillance de la SCPI (hors représentants des compagnies d'assurance-vie) : tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature,
- instaure une limite d'âge à 77 ans : aucune personne âgée de plus de 77 ans ou qui atteindra l'âge de 77 ans dans les trois années à venir (durée d'un mandat) ne peut être candidate. Pour les personnes morales, la même limite d'âge s'applique au représentant légal.



# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	979
Parts retirées au cours du trimestre	979
Retraits de parts par compensation différée	0
Parts en attente de retrait	11 860
	31-12-2024
Nombre d'associés	1 007
Nombre de parts	530 250
Capital nominal	79 537 500 €
Capitalisation	107 640 750 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €

## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, 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.

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-commences.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 remboursement, 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

## 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.

SCPI Altixia Commerces, Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 32 avenue Marceau, 75008 Paris - RCS Paris 844 615 997 - Visa AMF SCPI n°19-03 en date du 12 mars 2019 | ALTIIXIA REIM, Société de Gestion de portefeuille titulaire de l'agrément AMF n° GP-15000028 délivré le 06/11/2015, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros.

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.

### Sessions 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 17,2 %. 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 17,2 % soit une imposition totale de 30 %. 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.

### 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.