

scpi  
**ALTIXIA COMMERCES**  
L'épargne immobilière du quotidien  
labellisée ISR

# RAPPORT ANNUEL 2025

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025



**Fil info**  
Ne manquez plus  
rien de votre épargne



# Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI	5
LE MOT D'ALEXANDRE PARVEZ - Directeur Général Délégué	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	21
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	25
COMPTES AU 31-12-2025	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
PROJETS DE RÉOLUTIONS	45
POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	49
ANNEXE RTS SFDR	54



Performance Globale 2025  
5,00%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA COMMERCES

## FRANCE & EUROPE ACTIFS NEUFS PRIVILÉGIÉS

## DES COMMERCES ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION\*

Durée de placement recommandée  
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES (depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Prix de souscription	203 euros
Frais à l'entrée	5,08 euros (HT - inclus dans le prix)
Minimum 1 <sup>ère</sup> souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre investissement est rémunéré :

le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois après enregistrement de votre souscription.

Par exception, le délai d'entrée en jouissance est supprimé\*\* depuis le 1<sup>er</sup> mars 2025.

## ESPACE & SERVICE CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Retrouvez en temps réel à partir  
de votre espace privé, toutes les  
informations nécessaires liées à  
votre investissement et à votre  
épargne ALTIXIA COMMERCES.

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

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

\*26% sports & loisirs, 26% équipement de la maison, 21% restauration et 11% commerces d'alimentation.

\*\* La société de gestion se réserve le droit de diminuer ou de prolonger cette exception en fonction des montants collectés.

Avertissements : l'investissement en parts de SCPI est un investissement immobilier et présente donc des risques de perte en capital, des risques locatifs et donc de variation des revenus distribués, des risques de liquidité, des risques de durabilité et des risques liés aux emprunts contractés. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI ainsi que sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr). Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La durée de placement recommandée en parts de SCPI est de 9 ans.

# fiche d'identité

## SCPI ALTIXIA COMMERCES

ALTIXIA COMMERCES est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle vise la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion : délivrer la distribution d'un dividende potentiel.

Les capitaux collectés ont vocation à être investis dans des immeubles ou parts de Sociétés de personnes (Société civile immobilière principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Les immeubles susceptibles d'être acquis par votre SCPI sont des actifs de commerces :

- Des actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- Dans d'autres type d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Ces immeubles seront acquis achevés, en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location.

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
IMMATRICULATION	844 615 997 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	500 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2025	79 126 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros - Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 Paris - 814 061 321 RCS PARIS. La Société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011-61-UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Madame Dominique Dudan
- Monsieur Dominique Demonceaux
- Selencia
- Monsieur Alain Regnault
- Marine Patrimoine
- Riva patrimoine

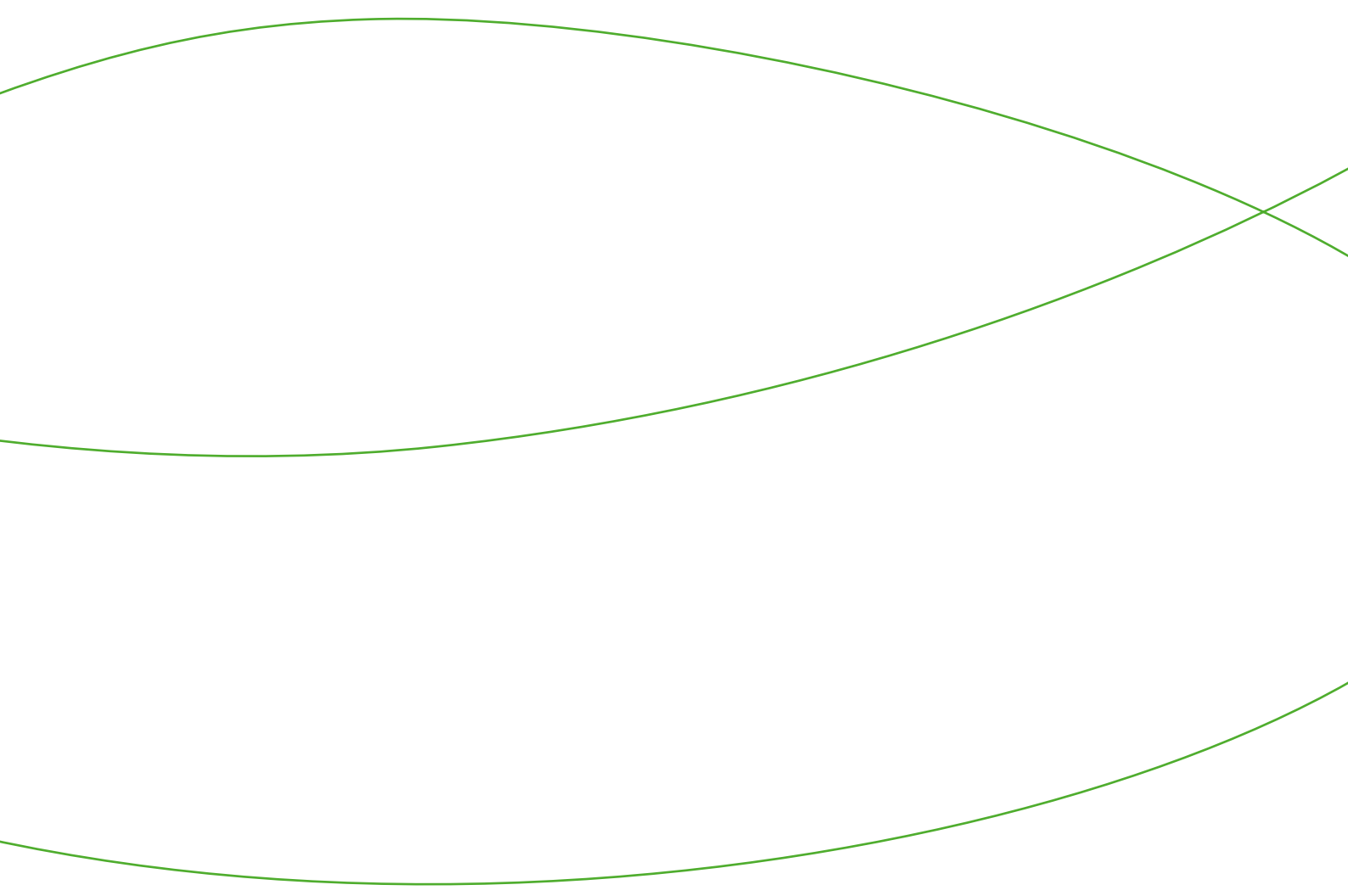
Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé 7, promenade Germaine Sablon, 75013 PARIS, immatriculée sous le numéro 788 276 806 RCS PARIS, expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Société KPMG SA, Société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice 2029.



# le mot de

## ALEXANDRE PARVEZ



Chers associés,

Pour Altixia Commerces, l'année 2025 s'est traduite par la stabilité globale des valorisations du patrimoine et par le maintien d'un niveau de distribution de 5%, légèrement au dessus de la moyenne des SCPI de commerces. La qualité des emplacements, la diversification géographique du portefeuille et les choix opérés en termes de secteurs d'activités des locataires ont permis à la SCPI de conserver une bonne résistance opérationnelle, dans un contexte de faible croissance de la consommation des ménages français. Les actions menées sur le terrain, qu'il s'agisse des relocations, des renouvellements de baux ou de l'accompagnement des locataires, témoignent de l'engagement permanent des équipes de gestion pour préserver la performance du patrimoine.

Le commerce physique est un secteur en constante mutation. Les commerçants et les grandes marques sont poussés à réinventer leurs modèles pour s'adapter aux mutations des tendances de consommation. Cependant, les fondamentaux du commerce physique restent les mêmes: la recherche des meilleures implantations au sein des zones offrant la meilleure accessibilité et des bassins de population dynamiques. Cette évolution favorise les actifs sélectionnés par Altixia Commerces depuis sa création, qu'il s'agisse des commerces de proximité dans des quartiers en développement ou des commerces dans les retail parks les plus dynamiques, en phase avec les nouveaux modes de consommation.

En 2025, Altixia Commerces a réalisé un investissement de 5,4 M€ au sein d'un retail park récent dans le nord de la France, loué à 3 enseignes en fort développement. L'année a également été marquée par la concrétisation de la cession du premier actif acquis par votre SCPI en 2019 dans un éco quartier récent situé en région parisienne, qui a permis de générer une belle plus-value et qui illustre la pertinence des choix d'investissement effectués depuis l'origine.

Forte d'une gestion active et d'une stratégie centrée sur les commerces essentiels et les zones de chalandise dynamiques, Altixia Commerces entend poursuivre son développement au service de ses associés. Plus que jamais, notre ambition demeure de doter votre SCPI d'un patrimoine de qualité, par une gestion prudente et créatrice de valeur dans le temps.

Bien à vous



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

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et rigoureuse

Altixia REIM, à l'image de la libellule, est une structure légère bénéficiant d'un circuit de décisions court qui lui permet d'agir avec efficacité et rapidité. Nos process ont été établis pour traiter les sujets sans rien omettre tout en agissant avec célérité.

L'organisation hiérarchique, informatique et physique a également été construite afin de faciliter le partage de l'information et assurer une restitution pour une prise de décision rapide tout en maîtrisant l'ensemble des composantes. Cela est essentiel et nous permet de profiter des opportunités et d'intervenir sans délai.

Mais cette organisation n'est efficace qu'au travers des hommes et femmes qui agissent. Pour cela, les collaborateurs d'Altixia REIM ont été choisis pour leur maturité professionnelle et leur état d'esprit constructif et réactif.

Ce dispositif fait d'Altixia REIM une Société de gestion agile et rigoureuse, centrée sur son métier : sélectionner, acquérir et gérer des actifs immobiliers au bénéfice de ses clients que sont les souscripteurs, les partenaires et les locataires. Ainsi, l'immobilier, qui est un placement de long terme, a

souvent plusieurs « vies » et doit pouvoir répondre aux exigences d'une finance durable. Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble et intégrer son éventuelle évolution afin d'en améliorer son positionnement responsable. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut examiner sa résilience aux risques climatiques et anticiper sa transformation pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues en répondant aux exigences des locataires.

#### Une information complète et transparente

Le savoir-faire et le faire savoir pourraient être notre devise. Au-delà de la communication des actions menées par votre Société de gestion, nous nous attachons à être totalement transparents et pédagogues dans notre information pour permettre à nos clients de mieux comprendre le fonctionnement de leur SCPI. La mise en place de « la minute pédagogique de la libellule » en est le parfait exemple. Elle est diffusée via le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) et dans le bulletin d'information, que nous avons souhaité conserver à périodicité trimestrielle (la réglementation autorise un rythme semestriel).

# altixia reim

au 31.12.2025

418 M€  
Valeur vénale des actifs gérés par  
Altixia REIM  
au 31 décembre 2025

2  
SCPI à capital variable  
Altixia CADENCE XII et  
Altixia COMMERCES

1  
OPCI Grand Public  
Altixia VALEUR

CLUBS DEALS

## Une communication dématérialisée

À l'ère d'internet, des mails, des réseaux sociaux et de l'instantanéité de l'information, nous avons opté pour des canaux de communication modernes, rapides, plus respectueux de notre environnement et plus économiques pour les SCPI dont vous détenez des parts.

Avec une communication dématérialisée, vous économisez le papier, l'encre, l'impression, l'enveloppe, le routage et l'affranchissement.

En outre, ce mode de communication nous permet de vous adresser une information complète par l'intégration de liens qui entraînent le lecteur qui le souhaite vers des vidéos, des photos, des informations complémentaires. Ce mode de communication laisse le lecteur, l'associé, décider du niveau d'information dont il souhaite disposer : l'information est là, l'associé l'utilise à son gré.

## Un service « cousu main »

Notre engagement « cousu main », au-delà des points ci-avant détaillés, se résume en 5 critères : accueil, disponibilité, réactivité, compétence et convivialité. Pas de sous-traitance, des outils digitaux mais aussi des collaborateurs disponibles, souriants et compétents, soucieux de vous apporter des réponses claires, précises et de qualité dans des délais courts. Par téléphone, par mail ou par courrier, les équipes d'ALTIXIA REIM, en complément de votre Conseiller d'Investissement Financier habituel, sont à votre disposition.

# Conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

PAR  
ALEXANDER BREIDING

DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 31-03-2026



## ÉCONOMIE

L'année 2025 a été marquée par une économie française qui a fait preuve d'une résilience notable dans un environnement européen atone. La France a été le premier contributeur en volume à la croissance européenne avec un PIB en hausse de 0,9 %. L'inflation a été maîtrisée, terminant l'année à +0,8 % en décembre.

Cependant, ce tableau positif est nuancé par un niveau d'incertitude politique et fiscale historiquement haut, qui pèse sur les décisions des investisseurs. La fragilité des finances publiques — où la charge de la dette s'impose désormais comme un poste budgétaire majeur — limite les capacités de relance de l'État et maintient l'OAT 10 ans à des niveaux élevés (3,56 % en fin d'année et spread de 0.8 point avec l'Allemagne au plus haut depuis au moins 30 ans).

Les marchés immobiliers sont dictés par quatre déterminants : la croissance, l'inflation, les primes de risque et les taux d'actualisation. En 2025, c'est précisément la nécessaire reconstitution de la prime de risque immobilière face aux taux obligataires qui a freiné la reprise.

Ainsi l'année 2025 marque la fin du cycle post-pandémique. La France bascule dans un régime de croissance modérée (0,9 %) caractérisé par une désinflation rapide mais couplée à une dégradation du marché de l'emploi à 7,9% en hausse de 0.6 point sur un an.

## L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une performance en demi-teinte pour l'exercice 2025. Avec 13,1 milliards d'euros engagés, le volume progresse de 2 % sur un an (vs 12,8 Md€ en 2024), mais demeure structurellement en deçà des niveaux pré-conflit ukrainien qui excédaient les 25 milliards d'euros.

Dans un contexte de conditions financières resserrées, d'incertitudes politique domestique et d'aléas géopolitiques, la stratégie des investisseurs a eu pour mot d'ordre l'attentisme et la prudence. Si le marché semble avoir atteint son point bas de cycle, toute perspective de reprise franche des acquisitions — étroitement corrélée à l'ajustement de la prime de risque immobilière — paraît encore prématurée.

## RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS

En 2025, les investissements en actifs de bureaux se sont redressés pour représenter environ 50 % des montants engagés. Ce segment a capté 6,4 milliards d'euros, porté par un retour marqué vers les actifs "Core" et la centralité. Le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris a capté à lui seul 47 % des volumes franciliens. À l'inverse, le secteur industriel a connu un repli (en baisse de 23 %), totalisant 3,6 milliards d'euros contre une année 2024 exceptionnelle. Ce ralentissement s'explique par l'absence de grands portefeuilles, malgré une demande locative qui reste saine.

Les investisseurs étrangers ont maintenu une forte présence sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, captant 41 % des volumes investis, un niveau supérieur à leur moyenne décennale (37 %). Leur activité est marquée par un doublement des investissements en bureaux — un essor porté par des opérations d'envergure comme l'acquisition du Paris Trocadéro par Blackstone pour 700 M€ — et une domination du secteur industriel (71 % des flux).

Les acteurs français demeurent majoritaires (59 %) et particulièrement dynamiques sur le segment du commerce (+20 %), une tendance illustrée par l'acquisition d'actifs de prestige avenue Montaigne et place Vendôme par le consortium Ardian-Mubadala-ACM pour plus de 830 M€.

## PERSPECTIVES POUR 2026

L'année 2026 pourrait marquer un tournant pour l'immobilier d'entreprise avec une reprise de l'activité, soutenue par un volume important de capitaux disponibles. La France se distingue comme la troisième destination mondiale la plus prisée, bénéficiant d'une meilleure visibilité sur les trajectoires budgétaires et d'une normalisation des taux obligataires. Pour l'exercice en cours, les volumes d'investissement sont estimés entre 15 et 16 milliards d'euros.

Par ailleurs, le segment « core » bénéficie d'un regain d'intérêt stimulé par la baisse du coût de la dette et la recherche de revenus sécurisés. Ce contexte, couplé à la stabilisation de l'OAT 10 ans, permet de reconstituer les primes de risque et laisse présager une première compression des taux de rendement prime au cours de l'année 2026, réduisant ainsi l'écart de prix entre vendeurs et acquéreurs.

Toutefois, ce scénario de reprise est aujourd'hui conditionné par l'instabilité née du conflit en Iran. Ce choc géopolitique introduit une variable d'ajustement critique qui pèse sur les quatre déterminants du marché :

- Scénario de résolution rapide : Le conflit agirait comme un simple frein temporaire, décalant la reprise de quelques mois sans remettre en cause les fondamentaux.
- Scénario d'enlisement : Un conflit prolongé dégraderait durablement la croissance mondiale et alimenterait une inflation persistante via les coûts de l'énergie.

## BUREAUX

L'année 2025 marque un tournant pour l'immobilier de bureaux avec une reprise des volumes investis, une première en six ans. Le marché national s'établit à 6,4 milliards d'euros, en progression de 17 % par rapport à 2024. Toutefois, ce rebond reste modeste au regard des niveaux historiques : le nombre de transactions (183) demeure très inférieur à la moyenne décennale (environ 500 sur la période 2016-2022).

Faute d'accord sur le prix des actifs « Core » traditionnels, les acquéreurs privilégient les actifs décotés offrant un potentiel de création de valeur. Cette stratégie profite massivement à l'Île-de-France, qui capte 5,7 milliards d'euros, dont plus de la moitié est concentrée sur le seul Quartier Central des Affaires (QCA).

Cette mutation traduit une modification profonde du profil de risque : la part du « Core » chute à son plus bas niveau en dix ans (38 %), au profit du « Core+ » et du « Value-add ». Ce nouvel équilibre favorise les investisseurs étrangers (36 %) ainsi que les fonds d'investissement (41 %) et les investisseurs privés (23 %). À l'inverse, les institutionnels classiques et les SCPI/OPCI atteignent un point bas historique avec respectivement 4 % et 8 % de parts de marché.

## COMMERCE

En 2025, le marché de l'investissement en commerce en France a enregistré une reprise modérée avec 3 milliards d'euros investis (+13 % sur un an). Ce volume demeure toutefois inférieur à la moyenne historique de 4,4 Md€.

L'activité est principalement soutenue par deux segments résilients :

- Le luxe et les actifs de pieds d'immeubles : 1,5 milliard d'euros investis, porté par des transactions majeures à Paris (Place Vendôme, Avenue Montaigne et rue Saint-Honoré). Cette concentration sur le luxe explique la part record de l'Île-de-France, qui concentre 60 % des investissements.
- L'alimentaire et les grandes surfaces : Avec 424 millions d'euros investis, ce secteur confirme son statut de valeur refuge défensive.

À l'inverse, d'autres typologies affichent des performances en retrait :

- Les retail parks : Le volume chute de 64 % par rapport à la moyenne décennale (moins de 400 millions d'euros). Ce recul s'explique toutefois par une pénurie d'offre plutôt que par un désintérêt des investisseurs.
- Les centres commerciaux : Ils affichent une performance en retrait de 43 % par rapport à leur moyenne de long terme, avec 627 millions d'euros investis.

Ainsi, le secteur du commerce renforce son poids relatif sur le marché de l'investissement, captant 23 % des volumes totaux en 2025, contre une moyenne décennale de 18 %.

## INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

En 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel français a enregistré un repli de 23 %, portant le volume d'investissement à 3,6 milliards d'euros. Cette rupture, après une décennie de croissance portée par l'e-commerce et la réindustrialisation, résulte principalement du resserrement monétaire et des incertitudes politiques.

Ce recul ne traduit pas un désintérêt, mais une déconnexion persistante entre les attentes de valorisation des vendeurs et des acquéreurs, entraînant le retrait de plusieurs portefeuilles d'envergure. La France conserve toutefois des fondamentaux solides grâce à la qualité de ses infrastructures et à son bassin de consommation.

La résilience du secteur est confirmée par une part de marché croissante, qui s'établit à 28 %. Pour 2026, les perspectives sont favorables : portées par un pipeline solide, les prévisions tablent sur un net rebond avec un volume attendu de 5 milliards d'euros.

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2025

Date de création : 13-12-2018

La SCPI Altixia COMMERCES est accessible soit en souscription pour une détention en direct soit en unité de compte, dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies suivantes : SELENCIA et APICIL.

CAPITAL EFFECTIF

79 126 500

CAPITALISATION

107 084 530 €

NOMBRE DE PARTS

527 510

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 017

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

181,35 €

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE <sup>(1)</sup>

5,00%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

22

TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup>

5,00%

MONTANT DES ACQUISITIONS <sup>(3)</sup>

110,5 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES  
ACTIFS ACQUIS <sup>(4)</sup>

6,4%

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2025, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>(3)</sup> Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI.

<sup>(4)</sup> Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR

### L'EXERCICE 2025

La capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCE s'établit à 107 084 530 euros après une collecte nette nulle en 2025. 10 987 parts ont été retirées au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, 11 544 parts sont en attente de retrait.

ALTIXIA COMMERCES a réalisé une acquisition au cours de l'année 2025, provenant d'un autre fonds géré par la société de gestion, l'OPCI Altixia Valeur. Cet actif implanté à Hautmont a été acquis le 17 juillet 2025 et développe une superficie de 3 486 m<sup>2</sup> entièrement louée à trois enseignes reconnues : Quick, Basic Fit et Grand Frais. Le taux de rendement acte en main de cet actif à l'acquisition est supérieur à 7%.

À fin 2025, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 22 actifs livrés et en exploitation comportant 72 locataires.

Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche fin 2025 un taux d'occupation financier de 89,5 % contre 90,8 % au 31 décembre 2024.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 104,7 millions d'euros en quote part de la SCPI.

La valeur de réalisation d'ALTIXIA COMMERCES est de 181,35 euros par part, la valeur de reconstitution est de 203,48 euros par part, et le prix de part est maintenu à 203 euros par part.

ALTIXIA COMMERCES termine l'année 2025 avec un résultat comptable de 5 151 927,69 euros, soit 9,80 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2025 s'élève à 10,15 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,00 % calculé sur un prix de part de 203 €.

L'assemblée générale sera également l'occasion de :

(i) autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constater le montant de la distribution de plus-values immobilières intervenue au cours de l'exercice précédent ;

(ii) autoriser la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession et autoriser la distribution intervenue à ce titre au cours de l'exercice précédent.

Enfin, il vous sera demandé de procéder à la nomination des membres du conseil de surveillance dont les mandats arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Bien que le Conseil de surveillance soit statutairement composé de trois à douze membres, seules six candidatures ont été reçues : aussi, le Conseil issu de l'Assemblée générale sera composé de six membres maximum.

Nous vous remercions de votre confiance pour mener les projets de développement de votre SCPI.

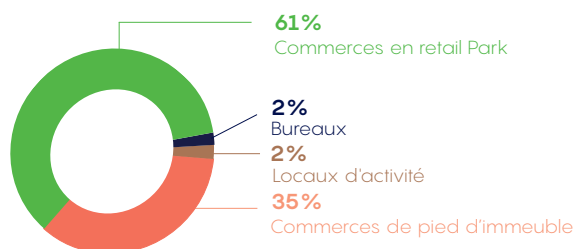
La société de gestion

# patrimoine

## IMMOBILIER

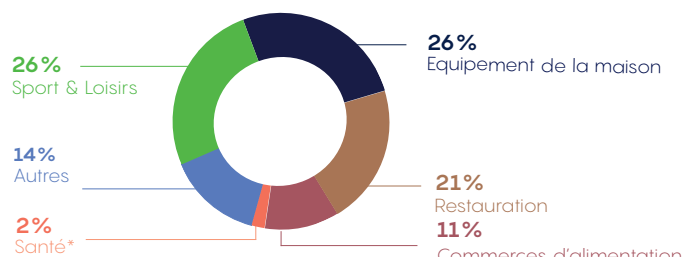
### RÉPARTITION SECTORIELLE

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



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

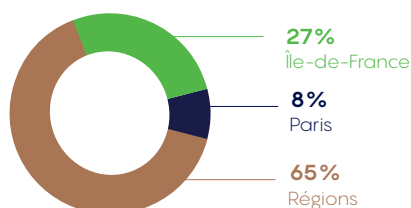
(en % des loyers au 31-12-2025)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



## 6,4%

Taux de rendement moyen brut des actifs acquis, acte en mains

### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2025)

	Retail parks	Commerces de pied d'immeubles	Bureaux	Activités	Total en €	Total en %
Paris	-	8 520 000	-	-	8 520 000	8%
Région Parisienne	-	24 368 800	2 250 000	2 020 000	28 638 800	27%
Régions	63 488 243	4 100 000	-	-	67 558 243	65%
<b>Total en €</b>	<b>63 488 243</b>	<b>36 988 800</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 020 000</b>	<b>104 747 043</b>	<b>100 %</b>
<b>Total en %</b>	<b>61%</b>	<b>35%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital)

# ACQUISITION de l'exercice

## HAUTMONT (59)

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis un retail park entièrement loué à trois enseignes reconnues : Quick, Basic Fit et Grand Frais. L'actif est implanté à Hautmont, en périphérie de Maubeuge et à 15 minutes de la frontière belge. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au coeur d'une zone commerciale dynamique attirant près de 13 millions de visiteurs par an.

Date d'acquisition	17/07/2025
Montant (AEM)	5,4 MC
Surface	3 486 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (Loyer HT / Prix AEM)	> 7%
Nombre de locataires	3



# CESSION de l'exercice

## RUEIL MALMAISON - ZAC ARSENAL (92)

Cet actif était détenu indirectement par l'intermédiaire de la SCI RUEIL COMMERCES, dont ALTIXIA COMMERCES détient 50% des parts. La société RUEIL COMMERCES ne détenant que ce seul actif immobilier, celle-ci fera l'objet d'une liquidation dans le courant de l'exercice 2026.

La cession de l'actif situé à Rueil-Malmaison (92), intervenue le 3 septembre 2025 pour un montant net de 775 000 €, marque une étape importante pour la SCPI Altixia Commerces. Acquis en 2019 en VEFA, ce premier investissement du portefeuille, intégralement loué à l'enseigne La Vie Claire, a été cédé dans sa totalité après plusieurs années d'exploitation.

Cette opération a permis de rembourser l'emprunt amortissable associé à l'actif d'un montant de 376 844 €.



Date d'acquisition	30/04/2019
Date de cession	03/09/2025
Prix de cession net (en QP)	775 000 €
Surface du lot cédé (en QP)	144,89 m <sup>2</sup>



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2025

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

**94,2%**

Taux d'occupation physique

**89,5%**

Taux d'occupation financier

**72**

Nombre de locataires

**47 509 m<sup>2</sup>**

Surfaces construites

**44 762 m<sup>2</sup>**

Surfaces louées

**2 747 m<sup>2</sup>**

Surfaces vacantes

En 2025, la gestion locative des commerces en France s'inscrit dans une phase de stabilisation, dans un environnement encore marqué par la prudence et la sélectivité des enseignes.

Les commerces de pied d'immeuble illustrent un marché à deux vitesses : les emplacements prime, notamment en centres-villes et zones touristiques, restent attractifs avec des loyers globalement stables, tandis que les actifs secondaires font face à une vacance accrue, des délais de commercialisation plus longs et une pression sur les valeurs locatives. Les retail parks affichent une résilience relative grâce à leur accessibilité et à des formats adaptés aux nouveaux modes de consommation. Toutefois, les enseignes y sont également plus exigeantes, privilégiant les sites les mieux positionnés et les mix commerciaux cohérents.

Dans l'ensemble, les loyers faciaux se maintiennent mais s'accompagnent de mesures d'accompagnement plus fréquentes (franchises, participation aux travaux), traduisant un rééquilibrage du rapport de force en faveur des locataires.

Dans ce contexte, l'approche d'asset management est renforcée et il convient d'adopter une gestion locative plus active et flexible, devenue un levier stratégique central pour sécuriser les revenus, optimiser l'occupation et valoriser les actifs.

## GESTION LOCATIVE

**2,36 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

**5,11 ans**

Durée résiduelle moyenne des baux

Sur l'exercice 2025, la gestion locative a été marquée par plusieurs mouvements, tant en sorties qu'en entrées de locataires.

Trois départs sont intervenus : à Châtenay-Malabry (92), à Chambly (60) et à Paris 16 — rue Courbet (75), représentant une libération de surfaces commerciales de 288 m<sup>2</sup>. La surface libérée par Fusalp a été relouée en mars 2026 à l'enseigne Auteuil Luxury Performance.

En parallèle, ces sorties ont été partiellement compensées par l'arrivée de nouveaux locataires et des renouvellements de baux.

À Noisy-le-Sec (93), l'implantation d'Aldi à la place de Intermarché a permis de renforcer l'attractivité du site. Ce nouveau bail n'a pas d'incidence sur les Taux d'Occupations en 2025 car il vient dans la continuité du bail Intermarché. Toujours à Noisy le Sec, la reprise du bail de la Boulangerie de l'Ourcq par Sat Bakery a permis la continuité locative avec un même niveau de loyer.

À la Chapelle-Saint-Aubin (72), le renouvellement du bail du locataire "Fête ci Fête ça" pour une durée ferme de 6 ans a été obtenu en contrepartie d'un retour à la valeur locative de marché.

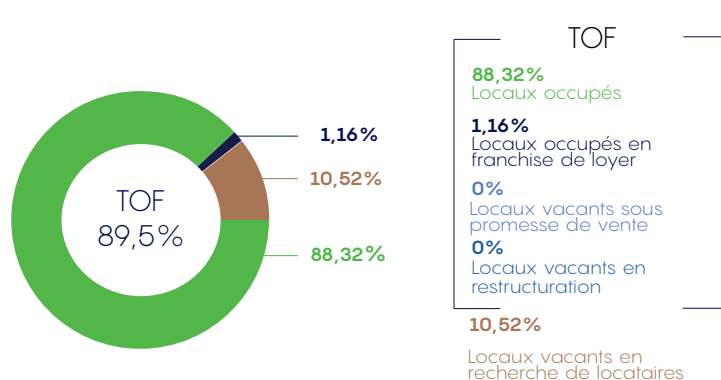
Au dernier trimestre, la vacance financière par actif se décompose comme suit :

Actifs	Vacance financière
Châtenay-Malabry	6,31%
La Ciotat	2,12%
Paris 16 <sup>ème</sup> :	0,79%
Rueil Malmaison	0,65%
Noisy le Sec :	0,34%
Chamblyrama :	0,31%
<b>Total</b>	<b>10,52%</b>

## TOP 5 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES\*

Locataires	Pourcentage des loyers annuels
Terres et Eaux	4,72%
Boulangier SA	4,27%
Calsun Holding	3,55%
LBH Notaires	3,33%
Action	3,25%

## DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



\* TOP des principaux locataires en pourcentage des loyers.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

### LOCATAIRES SORTANTS

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface concernée QP* de détention	Fin de bail	Locataires	Loyers annuels
Chatenay-Malabry (92)	3 209 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	14/05/2025	Bella Ragazza	37 507 €
Chamblyrama (60)	18 232 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	08/07/2025	Ono Chambly	24 457 €
Paris 16 Courbet (75)	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	30/09/2025	Fusalp	60 164 €

### NOUVEAUX LOCATAIRES

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface concernée QP* de détention	Prise d'effet	Locataires	Loyers annuels
Noisy-le-Sec (93)	4 472 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	06/01/2025	Aldi	132 720 €
Noisy-le-Sec (93)	4 472 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	01/10/2025	Sat Bakery	37 825 €
La Chapelle Saint Aubin (72)	1 369 m <sup>2</sup>	1 369 m <sup>2</sup>	01/01/2025	Fête ci Fête ça	129 415 €

\*Quote-part.

Chamblyrama

Noisy-le-Sec





# TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE au 31 décembre 2025

## 1 - TRAVAUX DE VALORISATION, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dans une démarche constante de valorisation du patrimoine, la SCPI a entrepris au cours de l'exercice plusieurs opérations de rénovation et de revalorisation sur ses actifs. Les principaux investissements effectués sur le patrimoine visant à améliorer l'attractivité, la performance énergétique et la conformité réglementaire des immeubles sont repris dans le tableau ci dessous. Ces investissements contribuent directement à la pérennité des revenus locatifs et à la valorisation à long terme des actifs.

Travaux non couverts par la provision			
Ville	Adresse	Nature des travaux	Montant HT €
Nîmes (30)	ZAC des Costières	Installation d'éclairages	15 625
Nîmes (30)	ZAC des Costières	Audit DEET	3 913
La Chapelle St Aubin (72)	22 rue du Moulin aux Moines	Audit DEET et décrets BACS*	5 500
Chasseneuil du Poitou (86)	12 allée du Haut Poitou	Audit DEET et décrets BACS*	3 500
Châtenay-Malabry (92)	ZAC La Vallée	Raccordement ENEDIS	2 247
Gassin (83)	Centre commercial Gassin La Foux	Audit DEET et décrets BACS	3 250
Angoulins (17)	Rue du Moulin de la Pierre	Audit DEET et décrets BACS	3 200
Le Mans (72)	272 avenue Georges Durand	Audit DEET et décrets BACS	7 350
<b>TOTAL</b>			<b>44 585</b>

\* Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET) et Building Automation & Control Systems (BACS)

## 2 - TRAVAUX D'ENTRETIEN COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Travaux couverts par la provision			
Ville	Ville	Nature des travaux	Montant HT €
Stains (93)	54 avenue Gaston Monmousseau	Création d'une ligne de vie	5 000
Nîmes (30)	ZAC des Costières	Réparation de la toiture	55 167
<b>TOTAL</b>			<b>60 167</b>

# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

#### VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	110 241 110 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-9 085 928 €
Valeur comptable	101 155 182 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>191,76 €</b>

#### VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	104 747 413 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-9 085 928 €
Valeur de réalisation	95 661 485 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>181,35 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	95 661 485 €	89,1%
Frais d'acquisition des immeubles <sup>(1)</sup>	8 995 227 €	8,4%
Commission de souscription	2 683 505 €	2,5%
Valeur de reconstitution	107 340 217 €	100%
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>203,48 €</b>	

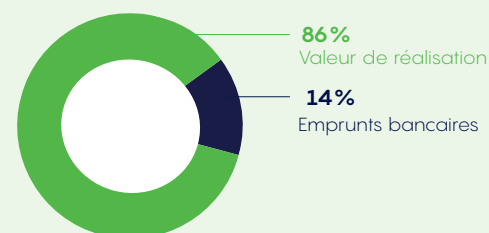
<sup>(1)</sup> Les frais d'acquisition incorporés à la valeur de réalisation sont calculés de la manière suivante :

- Les droits d'enregistrement correspondent à 1,80% de la valeur vénale des actifs immobiliers pour les actifs de moins de 5 ans, et 7,40% ou 8,00% (en fonction de leur localisation) de la valeur vénale pour les actifs immobiliers de plus de 5 ans.
- Les autres frais d'acquisition (notamment les frais de brokers et d'intermédiaires ainsi que la commission d'acquisition due à la société de gestion) sont pris en compte pour un montant forfaitaire de 3% de la valeur vénale.

## ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la valeur des actifs immobiliers)	40,00%	41 899
Dettes et engagements 31/12/2025	14,32%	15 000
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée....)	14,32%	15 000
- Dont découverts bancaires	-	-
- Dont opérations immobilières en VEFA	-	-

Tableau du niveau des dettes et engagements par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI (méthode ASPIM).



Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- Suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers,
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI,
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Conformément à la Directive Européenne dite " Directive AIFM", il est précisé que l'effet de levier<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute est de 100 % et de 109% selon la méthode de l'engagement.

<sup>(1)</sup> le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI) et la valeur nette d'inventaire (actif net ou valeur de réalisation).

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix de souscription à la fin de l'exercice <sup>(2)</sup>
31/12/2020	25 400 850	12 504 650	169 339	183	315 785	200,00
31/12/2021	38 179 050	17 038 805	254 527	327	427 145	200,00
31/12/2022	70 726 800	43 439 305	471 512	669	546 353	203,00
31/12/2023	79 718 400	12 192 274	531 456	898	327 835	203,00
31/12/2024	79 537 500	-76 609	530 250	1 007	161 923	203,00
31/12/2025	79 126 500	-500 406	527 510	1 017	41 854	203,00

<sup>(1)</sup> diminué des retraits. <sup>(2)</sup> prix payé par le souscripteur

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Valeur de retrait	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31 décembre	Nombre de parts cédées
31/12/2021	241	195,00	46 995	-	-
31/12/2022	85	195,00*	16 575	-	1 627
31/12/2023	4 654	197,92	921 120	-	19 949
31/12/2024	33 112	197,92	6 553 527	-	8 516
31/12/2025	10 987	197,92	2 174 547	11 544	22 197

\* 197,92 € à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	203,00 €	203,00 €	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de souscription au 31 décembre	203,00 €	203,00 €	203,00 €	203,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,15 €	10,40 €	10,78 €	10,68 €	10,41 €	10,05 €
Taux de distribution (en %) <sup>(1)</sup>	5,00%	5,12%	5,31%	5,34%	5,21%	5,03%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	0,28 €	0,63 €	1,68 €	2,82 €	3,40 €	4,20 €

<sup>(1)</sup> Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des dividendes distribués en 2025, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>(2)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 10,15 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2025 procurent une rentabilité nette des frais de gestion (taux de Distribution) de 5,00%. Le dividende pour l'exercice 2025 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2025. Un versement exceptionnel de plus value de cession d'actif immobilier d'un montant brut avant impôt de 0,70 € par part a été versé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2025	2024
Acompte n°1	2,43 €	2,31 €
Acompte n°2	2,43 €	2,79 €
Acompte n°3	2,43 €	2,49 €
Acompte n°4	2,16 €	2,49 €
Versement plus-value brute	0,70 €	0,32 €
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>10,15 €</b>	<b>10,40 €</b>
<b>Taux de distribution annualisé*</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,12%</b>

\* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire et paiement de l'impôt sur plus-value de cessions d'immeubles versé au titre de l'année 2025.

## ■ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO ET EN % DES REVENUS)

	2025		2024		2023		2022		2021	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%		
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	13,45 <sup>(1)</sup>	98,74%	11,96	97,95%	11,58	93,69%	11,22	85,19%	12,44	92,15%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,17	1,26%	0,25	2,05%	0,78	6,31%	1,95	14,81%	1,06	7,85%
Produits divers										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,98	14,52%	1,84	15,07%	1,85	14,97%	1,96	14,88%	2,13	15,78%
Autres frais de gestion*	0,12	0,89%	0,16	1,31%	0,31	2,51%	0,23	1,75%	0,29	2,18%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	2,02%	0,13	1,06%	0,33	2,67%	0,14	1,06%	0,12	0,89%
Charges immobilières non récupérées	0,19	1,39%	0,19	1,56%	0,10	0,81%	0,11	0,84%	0,09	0,63%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,56</b>	<b>18,81%</b>	<b>2,32</b>	<b>19,00%</b>	<b>2,59</b>	<b>20,95%</b>	<b>2,44</b>	<b>18,53%</b>	<b>2,63</b>	<b>19,48%</b>
Charges financières	0,82	6,05%	0,40	3,28%	0,20	1,62%	0,72	5,47%	1,00	7,41%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)	0,12	0,86%	0,07	0,59%	0,08	0,68%	0,14	1,06%	0,19	1,41%
<b>PROVISIONS</b>										
Dotation provision pour grosses réparations	0,04	0,31%	0,03	0,28%	0,07	0,58%	0,04	0,29%	-	-
Dotation nette aux autres provisions**	0,28	2,02%	0,38	3,11%	0,36	2,91%	0,00	0,00%	0,18	1,33%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,26</b>	<b>9,24%</b>	<b>0,89</b>	<b>7,26%</b>	<b>0,72</b>	<b>5,79%</b>	<b>0,90</b>	<b>6,82%</b>	<b>1,37</b>	<b>10,15%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,82</b>	<b>28,05%</b>	<b>3,21</b>	<b>26,26%</b>	<b>3,31</b>	<b>26,74%</b>	<b>3,34</b>	<b>25,35%</b>	<b>4,00</b>	<b>29,63%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,80</b>	<b>71,95%</b>	<b>9,00</b>	<b>73,74%</b>	<b>9,05</b>	<b>73,26%</b>	<b>9,83</b>	<b>74,65%</b>	<b>9,50</b>	<b>70,37%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,15	74,48%	10,40	85,18%	10,78	87,22%	10,68	81,09%	10,41	77,11%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>0,28</b>	<b>2,09%</b>	<b>0,63</b>	<b>5,14%</b>	<b>1,68</b>	<b>13,57%</b>	<b>2,82</b>	<b>21,42%</b>	<b>3,40</b>	<b>25,15%</b>
<b>REPORT DE PLUS VALUE***</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08%</b>				

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend 1,00€ par part de produits des participations contrôlées.

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\*\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

## ■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2025	Durant l'année 2025
<b>Fonds collectés</b>	<b>105 964 419</b>	<b>-500 406</b>
+ cessions d'actifs	1 017 990	-
- commission de souscription	-2 893 812	-40 567
- achat d'immeubles	-98 007 581	-5 350 000
- frais d'acquisition (non récupérables)	-13 484 783	-89 833
- Investissements immobiliers indirects	-351 335	-
+ Emprunts	15 000 000	9 783 654
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>7 244 899</b>	<b>3 802 847</b>
Dont fonds de remboursement	-	-

## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441- du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Article D.441-1 1° : factures TTC reçues non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	-	10	4	12	20	46
Montant des factures concernées (€)	-	-13 976	-22 398	54 058	46 899	64 583
% total des achats de l'exercice	-	-0,54%	-0,87%	2,10%	1,82%	2,50%

**(B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement de référence utilisés** (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les délais contractuels, une fois et demi le taux d'intérêt légal, et le taux d'intérêt légal pour les délais légaux.

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	3	14	6	56	277	356
Montant des factures concernées (€)	-50 941	-22 724	365	319 988	709 269	955 956
% total des achats de l'exercice	-0,66%	-0,29%	0,00%	4,12%	9,12%	12,29%

**((B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement de référence utilisés** (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les

Les montants négatifs correspondent à des redevances de charges créditrices ou à des avoirs.

## ■ DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE PART DE DÉTENTION\*

\* uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	6 544 391	34 573	6 578 964
Charges non récupérables	-198 871	-	-198 871
Travaux non récupérables et de gros entretien	-67 288	34,45	-67 288
Impact des douteux	-144 735	-	-144 735
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>6 133 497</b>	<b>34 573</b>	<b>6 168 070</b>
Commissions de la société de gestion	-1 039 805	-	-1 039 805
Autres charges d'exploitation	-124 630	-8 806	-133 436
Intérêts des emprunts	-433 306	-5 513	-438 819
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	90 442	-	90 442
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 507 299</b>	<b>-14 320</b>	<b>-1 521 618</b>
Produits exceptionnels	-	775 000	775 000
Charges exceptionnelles	-306	-392 224	-392 530
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-306</b>	<b>382 776</b>	<b>382 470</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DÉTENTION</b>	<b>4 625 892</b>	<b>403 030</b>	<b>5 028 922</b>

## FISCALITÉ

Fiscalité 2025 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPÔT SUR LE REVENU	
	En Euros
Revenus fonciers bruts	14,09
Frais et charges déductibles	4,23
Intérêts d'emprunts	0,84
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>9,03</b>
dont revenus fonciers de source française	9,03
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Rappel dividende ordinaire versé	0,18
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	0,67

\* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

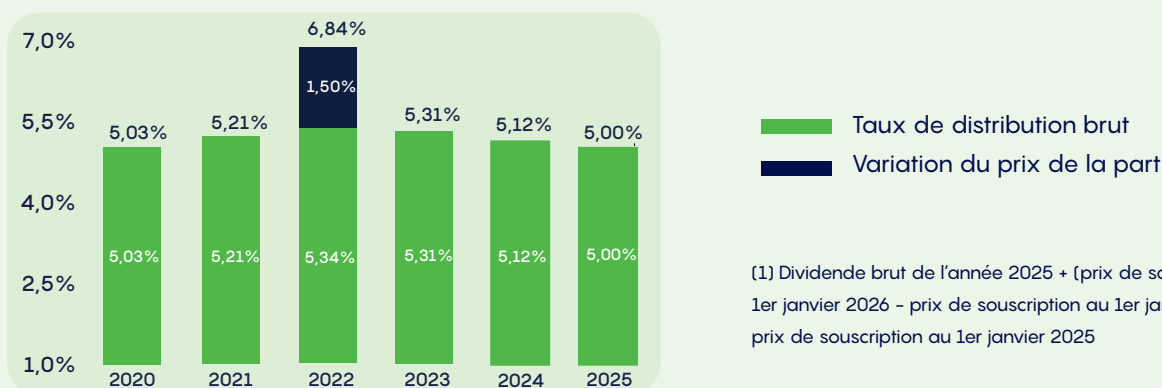
POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
Revenu imposable	9,29

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	179,12
Pour les non-résidents fiscaux	179,12

La plus value de cession de l'actif RUEIL EMERIGE détenu par la société SCI RUEIL COMMERCES, dont ALTIXIA COMMERCES détient 50% des parts, a été comptabilisée directement par la SCI RUEIL COMMERCES.

La SCI RUEIL COMMERCES étant une société civile "fiscalement transparente", la plus value a donné lieu au prélèvement d'un impôt sur plus-value payé pour le compte des associés personnes physiques dans les mêmes conditions que si la cession avait été réalisée directement par la SCPI ALTIXIA COMMERCES. La plus-value issue de la cession a ensuite fait l'objet d'une distribution de dividendes à ses actionnaires, dont ALTIXIA COMMERCES. La plus-value n'a par conséquent pas été comptabilisée sur un compte de "réserve de plus-value" comme c'est l'usage en cas de cession d'un actif immobilier détenu directement par une SCPI, mais par l'intermédiaire d'un compte de résultat de l'exercice. La plus-value a par conséquent fait l'objet d'un retraitement spécifique au niveau du calcul des revenus fonciers à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (1)



(1) Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1er janvier 2026 - prix de souscription au 1er janvier 2025) / prix de souscription au 1er janvier 2025

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE

TRI 5 ans	5,06%
-----------	-------

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1er janvier 2020 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

# Gouvernance

## contrôle et transparence

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ALTIXIA REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

1. du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de gestion ;
2. du respect de l'intérêt des porteurs ;
3. de l'organisation du processus de gestion ;
4. du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
5. du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de premier niveau. Ces contrôles sont réalisés par les équipes opérationnelles à l'occasion de l'analyse et du traitement des opérations dont elles ont la responsabilité. Certains process prévoient un contrôle complémentaire qui est alors réalisé par le responsable hiérarchique.
- Les contrôles permanents de second niveau. Ces contrôles sont placés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ces contrôles ont pour objectifs de s'assurer du bon respect de la réglementation, des règles et procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations qui permettent l'amélioration du dispositif global.
- Le contrôle de troisième niveau est périodique. Il couvre l'ensemble des activités et des risques de la Société de gestion et des fonds gérés.

Ce dispositif couvre l'ensemble des aspects opérationnels et de fonctionnement de la Société de gestion et en particulier, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et supervise la gestion des risques.

Pour réaliser ce suivi et ces contrôles réguliers, la RCCI s'appuie sur un cabinet extérieur spécialisé dont l'intervention régulière et programmée permet de procéder aux contrôles nécessaires et au suivi des recommandations pour l'amélioration du dispositif global. Les contrôles de 2<sup>nd</sup> et 3<sup>e</sup> niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants dans certains domaines : le commissaire aux comptes et le dépositaire pour les fonds.

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de répondre au mieux aux intérêts des associés et à ses obligations réglementaires, ALTIXIA REIM a recensé les situations de conflits d'intérêts que tant elle, ses entités ou collaborateurs, sont susceptibles de rencontrer.

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts recense en particulier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la société de gestion et les sociétés actionnaires de la société de gestion.

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

Durant l'exercice 2025, deux conflits d'intérêts ont été identifiés :

- Un fonds géré par ALTIXIA REIM a acquis un actif appartenant à un autre fonds également géré par ALTIXIA REIM,
- Certains distributeurs, en convention avec la société de gestion Altixia REIM, ont souscrit des parts de votre SCPI au cours de l'exercice, soit en leur nom propre soit au nom de leur société.

Ces opérations ont été réalisées conformément au processus décrit par la procédure de gestion des conflits d'intérêts et validées par le RCCI.

Par ailleurs, dans le cadre de ses activités de gestion pour compte de tiers, ALTIXIA REIM gère, notamment, les SCPI ALTIXIA COMMERCES et ALTIXIA CADENCE XII ainsi que l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

Le Comité d'Investissement, composé exclusivement de collaborateurs d'ALTIXIA REIM, est seul compétent pour décider de l'acquisition d'un actif immobilier et l'affecter à un ou plusieurs fonds gérés par ALTIXIA REIM.

Cette affectation est décidée en fonction de :

1. l'adéquation des immeubles à la politique d'investissement de chaque fonds,
2. de la collecte et des disponibilités financières de chacun des fonds et
3. en cas de redondance (stratégie d'investissement et disponibilités financières), par alternance en commençant par les fonds grand public gérés.

ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services (sourcing immobilier, distribution, commercialisation des actifs immobiliers...) des entités appartenant aux sociétés actionnaires de la société de gestion. Toutefois, ce recours doit intervenir dans les conditions prévues par la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2025 à 22,76% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA COMMERCES auprès du Groupe Héracles, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2025, 2062€ est resté à la charge de votre SCPI au titre de ces prestations.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST CONFRONTÉE

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios réglementaires mais également au respect des ratios définis en interne et participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI.

Pour chaque nature de risque, une cartographie des risques a été établie afin d'identifier les dispositifs adaptés permettant de maîtriser et d'encadrer ce risque.

L'investissement en parts de SCPI expose à différents risques repris et détaillés au sein de la note d'information (Introduction, §5), et notamment les risques de liquidités, de perte en capital, de variation des revenus et de taux.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

ALTIXIA REIM attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011-61-UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

La Société de Gestion a mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion des risques. En outre, la société a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est dotée d'une politique de rémunération de ses collaborateurs basée sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, conforme aux dernières évolutions réglementaires issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition. Plus précisément, les éventuelles rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs collectifs et individuels fixés en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs définis lors des entretiens annuels.

Ces règles ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

Au cours de l'année 2025, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit une moyenne de 24 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 345 996,42 € exclusivement en rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (5 personnes au 31 décembre 2025) dont les activités ont une incidence sur la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'élève à 547 k€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la Société de gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

## Informations des associés

Une information complète et transparente de nos associés fait partie de nos engagements. A ce titre, nous nous attachons à vous communiquer une synthèse des activités de vos SCPI aussi bien immobilière (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, avancement des chantiers dans le cas de VEFA, situation locative, événements particuliers...) que financière (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, niveau d'endettement...) par le biais de différents supports : bulletin trimestriel, rapport annuel, site internet, fiche pédagogique... La communication étant dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui se réunit 3 fois par an au minimum.

## Traitement des réclamations des associés

ALTIXIA REIM a mis en place une procédure d'enregistrement et de traitement des réclamations retenant un délai maximal de 10 jours ouvrables pour notifier au client la prise en compte de sa demande et un délai maximal de 2 mois pour y répondre.

Ces délais étant réglementaires, ALTIXIA REIM s'attachera bien entendu à gérer les réclamations dans les meilleurs délais, convaincue que le parfait traitement d'une réclamation conduit généralement à la satisfaction du client.

## Protection des données personnelles (RGPD) des associés

Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par la Responsable du service client dans un outil métier informatisé, dédié à la tenue de registre des parts de SCPI. Ces données sont utilisées pour la validation de la souscription et les traitements opérationnels nécessaires à la réalisation de la mission d'ALTIXIA REIM (distribution de revenus, fiscalité, mission de contrôle comptable, respect des obligations réglementaires et fiscales).

Les associés ont un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, un droit à la portabilité et d'opposition à tout usage commercial de ces données. Les associés peuvent également définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès.

Pour faire valoir ces droits :

- par courrier : ALTIXIA REIM - Délégué à la Protection des données — 32 avenue Marceau - 75008 Paris,
- par mail : [dpo@altixia.fr](mailto:dpo@altixia.fr)



Chatenay-Malabry

# comptes

## SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2025 (EUROS)	31-12-2025		31-12-2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	110 323 323	104 747 043	104 879 826	101 326 243
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-82 583		-60 167	
Provisions pour risques et charges			-17 178	-17 178
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	370	370	351 335	636 023
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>110 241 110</b>	<b>104 747 413</b>	<b>105 153 816</b>	<b>101 945 088</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-160 911	-160 911	345	345
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	32 681	32 681	27 522	27 522
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 344 535	1 344 535	1 040 104	1 040 104
Provisions pour dépréciation des créances	-538 750	-538 750	-376 837	-376 837
Autres créances	479 608	479 608	284 377	284 377
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	8 190 972	8 190 972	17 601	17 601
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	723 045	723 045	5 319 533	5 319 533
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>10 071 179</b>	<b>10 071 179</b>	<b>6 312 644</b>	<b>6 312 644</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-16 614 545	-16 614 545	-6 588 265	-6 588 265
Dettes d'exploitation	-1 135 822	-1 135 822	-1 166 791	-1 166 791
Dettes diverses	-1 497 975	-1 497 975	-1 468 649	-1 468 649
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-19 248 342</b>	<b>-19 248 342</b>	<b>-9 223 705</b>	<b>-9 223 705</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-122 710	-122 710	-75 861	-75 861
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	213 944	213 944	56 587	56 587
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>91 234</b>	<b>91 234</b>	<b>-19 274</b>	<b>-19 274</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>101 155 182</b>		<b>102 223 481</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>95 661 485</b>		<b>99 014 753</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2025

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2025
<b>Capital</b>	<b>79 537 500</b>	-	<b>-411 000</b>	<b>79 126 500</b>
Capital souscrit	79 537 500		-411 000	79 126 500
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>22 352 211</b>	-	<b>-129 973</b>	<b>22 222 238</b>
Prime d'émission	26 927 326		-89 406	26 837 919
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 575 114		-40 567	-4 615 682
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>-</b>		<b>-328 759</b>	<b>-328 759</b>
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-328 759	-328 759
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>		<b>-14 500</b>	<b>-14 500</b>
<b>Réserves</b>				<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>892 660</b>	<b>-558 890</b>	<b>-1 286</b>	<b>332 484</b>
Résultat de l'exercice	-558 890	558 890	-182 780	-182 780
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 631 519	-4 631 519	5 151 928	5 151 928
Acomptes sur distribution	-5 190 409	5 190 409	-5 334 708	-5 334 708
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>102 223 481</b>	<b>-</b>	<b>-1 068 299</b>	<b>101 155 182</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2025 (EUROS)**
**31-12-2025** **31-12-2024**
**PRODUITS IMMOBILIERS**

Loyers	6 527 409	6 149 293
Charges facturées	1 231 322	1 181 790
Produits des participations contrôlées	526 036	-
Produits annexes	16 984	7 920
Reprises de provisions créances douteuses	123 730	115 535
Reprises de provisions gros entretien	60 167	31 683
Transferts de charges immobilières	-	1 732
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>8 485 647</b>	<b>7 487 952</b>

**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 231 324	1 181 790
Travaux de gros entretiens	44 872	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	99 622	69 486
Dotations aux provisions pour gros entretiens	82 583	49 500
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	268 465	309 151
Autres charges immobilières	99 250	96 483
Dépréciations des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 826 115</b>	<b>1 706 411</b>

**RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)**
**6 659 533** **5 781 542**
**PRODUITS D'EXPLOITATION**

Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	177 403
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>177 403</b>

**CHARGES D'EXPLOITATION**

Commissions de la Société de gestion	1 039 805	1 126 821
Charges d'exploitation de la Société	102 203	83 840
Diverses charges d'exploitation	-38 837	299
Dotations aux amortissements d'exploitation	61 264	42 028
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 164 435</b>	<b>1 252 988</b>

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)**
**-1 164 435** **-1 075 585**
**PRODUITS FINANCIERS**

Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	90 442	129 291
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>90 442</b>	<b>129 291</b>

**CHARGES FINANCIÈRES**

Charges d'intérêts des emprunts	433 306	203 729
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>433 306</b>	<b>203 729</b>

**RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)**
**-342 864** **-74 438**
**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions produits exceptionnels	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Charges exceptionnelles	306	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>306</b>	<b>-</b>

**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)**
**-306** **-**
**RÉSULTAT NET (A+B+C+D)**
**5 151 928** **4 631 519**

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels présentés comprennent :

- un état du patrimoine : bilan et estimation des différents actifs,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe,
- les engagements hors bilan.

### NOUVELLE MÉTHODE COMPTABLE

#### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

#### Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 41 853 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 161 923 €.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location ou de maintenir un locataire sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces travaux sont amortis. La valeur nette de ces immeubles sont inscrites dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, la sortie d'actif est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

### VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

**Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs : 104 747 413 €.**

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition, les commissions de souscription versées à la Société de gestion et le solde débiteur des plus ou moins-values versées sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2025 sont de 40 567 €.**

### RECONSTITUTION DU REPORT À NOUVEAU

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part, du report à nouveau existant.

**Au cours de l'exercice 2025, le montant prélevé sur la prime d'émission a été régularisé pour 1 286 €.**

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de six mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des montants des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de gestion.

**La provision pour dépréciation des créances s'élève à 548 750 € au 31 décembre 2025.**

### AVANCES EN COMPTE COURANT

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'évolution défavorable de la situation de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa capacité à rembourser ladite avance.

### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS ADMISES À L'ACTIF DES SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011-61-UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de Sociétés de personnes non admises sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les parts de Société de personnes dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de Sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

La société RUEIL COMMERCES a procédé en 2025 à la cession de son actif unique et redistribué à ses associés son résultat de l'exercice, ses réserves antérieures ainsi que la prime d'émission excédentaire. La liquidation de cette SCI est prévue sur l'exercice 2026.

En l'absence de continuité d'exploitation, il a été décidé de comptabiliser au 31 décembre 2025, une dépréciation des titres de la SCI RUEIL COMMERCES dans les comptes de la SCPI Altixia COMMERCES, d'un montant de 328 759 €, imputée directement sur les capitaux propres dans le poste "Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs".

**Valeurs nettes réévaluées au 31 décembre 2025 : 370 €.**

**Actif net réévalué des titres et parts de Sociétés à prépondérance immobilière.**

- L'actif net réévalué des titres et parts de Sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :
- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la Société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la Société par la SCPI.

### Titres, parts et créances rattachées à d'autres Sociétés

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de Sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du même code.



Chatenay-Malabry

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

## FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNT

En application de l'article 212-11 du plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charge sur la durée de l'emprunt.

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION AU 31.12.2025

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	45 784	740 €	740 €	1 374 €	806 059 €	740 €	50%

La SCI Rueil Commerces a procédé à la cession de son actif immobilier unique en 2025. Au titre du résultat 2025 et du report à nouveau créditeur, la SCI a procédé au versement d'un dividende de 949 406 € et procédé à une distribution en prime d'émission de 102 666 €.

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2025	Taux	Remboursement	Échéance
Crédit Agricole Brie Picardie	05/04/2024	5 000 000 €	EUR3M + marge / swap (couverture)	In Fine	05/04/2029
Banque Européenne du Crédit Mutuel	09/07/2025	10 000 000 €	Taux fixe	Part Amortissable (2% par an à partir de juillet 2026) + Part in Fine	09/07/2030

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	497 416
Locataires avoirs à établir	33 577
Charges d'intérêts sur emprunt	148 210
État - charges à payer	6 806
Divers à payer	1 675
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>687 685</b>

	Montant (€)
Fournisseurs avoirs à recevoir	10 915
Fournisseurs avances et acomptes versés	58 127
Locataires factures à établir	388 578
Intérêts courus des comptes de placement de trésorerie	25 925
Divers produits à recevoir	346
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>483 891</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour gros entretiens	60 167 €	82 583 €	60 167 €	82 583 €
Pour risques et charges	17 178 €	-	17 178 €	-
Pour créances douteuses	376 837 €	268 465 €	106 552 €	538 750 €
<b>TOTAL</b>	<b>454 182 €</b>	<b>351 048 €</b>	<b>183 897 €</b>	<b>621 333 €</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Dotation			Reprise		
	Montant provision N-1	Achat immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Montant provision N
Dépenses prévisionnelles sur N+1	52 917		75 000		60 167	67 750
Dépenses prévisionnelles sur N+2			4 250			4 250
Dépenses prévisionnelles sur N+3			3 333			3 333
Dépenses prévisionnelles sur N+4	7 250					7 250
Dépenses prévisionnelles sur N+5						
<b>TOTAL</b>	<b>60 167</b>	<b>0</b>	<b>82 583</b>	<b>0</b>	<b>60 167</b>	<b>82 583</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	20 393
Honoraires commissaires aux comptes	27 110
Honoraires expertises immeubles	22 048
Honoraires décret tertiaire	3 779
Honoraires juridiques et fiscaux corporate	9 069
Annonces légales	3 040
Frais d'assemblée générale	56
Frais bancaires	5 793
Cotisations	978
C.V.A.E.	9 937
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>102 203</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles de l'exercice s'élèvent à 306 €.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction		
Engagements donnés (promesses d'achats)		
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales	370 €	351 335 €
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	329 935 €	329 935 €

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Commerces) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Commerces s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 50%.
- le ratio ICR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 2.

*Privilège de prêteur de deniers :*

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux.

Pour l'emprunt de 10 000 000 € avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel :

La SCPI Altixia Commerces s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 55%.
- le ratio LTV de la SCPI doit, à tout moment être inférieur ou égal à 40%.
- le ratio ICR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 1,8.

Privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 10 000 000€.
- Accessoire : 1 000 000€.

Cession de créances (loi Dailly) non notifiée sur les loyers dégagés par l'immeuble.

## PROMESSES D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant.

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant.

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant(€)
Locataires	220 890
Locataires : factures à établir	388 578
Locataires : créances douteuses	735 066
<b>TOTAL</b>	<b>1 344 535</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant(€)
Résultat au 31 décembre 2025	5 151 928
Report à nouveau antérieur	333 770
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>5 485 697</b>
Distribution des acomptes sur dividende	<b>5 334 708</b>
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>5 334 708</b>
Reconstitution du report à nouveau*	-1 286
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT**</b>	<b>149 704</b>

\*Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite ou rachetées, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Redditions d'appels de Fond locataires - Charges locatives perçues d'avance	122 710
<b>TOTAL</b>	<b>122 710</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Néant

## AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION

	Montant (€)
Frais d'émission d'emprunt restant à amortir - Crédit Agricole	43 057
Frais d'émission d'emprunt restant à amortir - Crédit Mutuel	170 887
<b>TOTAL</b>	<b>213 944</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion – ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	41 854
Commission de gestion (HT)	997 952
Honoraires divers (HT)	-
Commission sur acquisitions (HT)	-
Honoraires de rédaction de baux (HT)	5 674
Commission sur cession de parts (HT)	800
<b>TOTAL</b>	<b>1 046 279</b>
<b>Rémunérations versées</b>	
Acomptes sur dividendes versés	244,50
Plus values de cessions versées	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 046 524</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
<b>Commerces</b>	105 317 948 €	100 477 043 €	99 874 450 €	96 906 243 €
<b>Activités</b>	2 304 175 €	2 020 000 €	2 304 174 €	2 000 000 €
<b>Bureaux</b>	2 701 200 €	2 250 000 €	2 701 200 €	2 420 000 €
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>110 323 323 €</b>	<b>104 747 043 €</b>	<b>104 879 825 €</b>	<b>101 326 243 €</b>

## INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m <sup>2</sup> ) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux et aménagements (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 708 022	14 243	15 722 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	171 949	5 745 429
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	1 697 065		1 697 065
Paris	75016	7 rue Gustave Courbet	Commerces	100%	61	20-déc.-19	1 138 157		1 138 157
Paris	75007	206 rue de Grenelle	Commerces	100%	119	6-mars-20	2 541 566	4 900	2 546 466
Paris	75017	184 rue Cardinet	Commerces	100%	53	17-avr.-20	810 510		810 510
Le Mans	72000	272 avenue Georges Durand	Commerces	100%	875	12-juin-20	2 065 450	7 350	2 072 800
Paris	75116	188 avenue Victor Hugo	Commerces	100%	353	3-oct.-20	6 120 638		6 120 638
Chasseneuil-du-Poitou	86360	12 allée du haut Poitou	Commerces	100%	3 000	8-sept.-21	4 927 650	3 500	4 931 150
Saint-Germain-en-Laye	78100	Rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 788 507		1 788 507
La Ciotat	13600	Le Spot	Commerces	100%	1 211	28-févr.-22	5 045 306		5 045 306
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	5 211	13-juin-22	8 753 435	3 200	8 756 635
Chatenay-Malabry	92290	ZAC E La Vallée	Commerces	100%	3 211	28-juil.-21	10 837 647	2 247	10 839 894
Gassin	83580	Centre commercial Gassin La Foux	Commerces	100%	1 003	27-déc.-22	4 854 387	3 250	4 857 637
Anglet	64600	77 Av. de Bayonne	Commerces	100%	488	27-déc.-22	2 885 307		2 885 307
Lyon Gerland	69007	Quartier de Gerland	Commerces	100%	399	27-déc.-22	4 670 174		4 670 174
La Chapelle St Aubin	72650	22 rue du Moulin aux Moines	Commerces	100%	1 369	14-févr.-23	2 109 050	5 500	2 114 550
Nimes	30900	ZAC des Costières	Commerces	100%	5 603	31-mai-23	11 404 978	5 038	11 410 016
Mondeville	14120	Les Carandes	Commerces	80%	4 192	29-juin-23	6 722 030		6 722 030
Hautmont	59330	18 rue de Sous le Mont	Commerces	100%	3 486	17-juil.-25	5 439 833		5 439 833
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>43 196</b>		<b>105 096 771</b>	<b>221 177</b>	<b>105 317 948</b>
Stains	93240	54 avenue Gaston Monmousseau	Activités	100%	1 230	4-janv.-23	2 304 175		2 304 175
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>1 230</b>		<b>2 304 175</b>		<b>2 304 175</b>
Conflans-Ste-Honorine	78700	3 rue de l'Hautil	Bureaux	100%	844	22-déc.-20	2 701 200		2 701 200
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>844</b>		<b>2 701 200</b>		<b>2 701 200</b>
<b>TOTAL COMMERCES &amp; ACTIVITES &amp; BUREAUX</b>					<b>45 270</b>		<b>110 102 147</b>	<b>221 177</b>	<b>110 323 323</b>
-					0		0	0	0
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN INDIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>45 270</b>		<b>110 102 147</b>	<b>221 177</b>	<b>110 323 323</b>



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 1674 141 euros correspondant à la souscription de 8 247 parts nouvelles. 10 987 parts ont été retirées au cours de l'exercice, dont 2 740 parts au moyen du mécanisme de retrait par compensation différée, portant la diminution nette du nombre de parts à 2 740 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 79 537 500 euros au 31 décembre 2024, a ainsi été ramené à 79 126 500 euros au 31 décembre 2025.

À cette même date du 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 107 084 530 euros et 11 860 parts sont en attente de retrait.

## 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a, au cours de l'exercice 2025, saisi une opportunité d'investissement auprès d'un autre fonds géré par la société de gestion, l'OPCI Altixia Valeur : elle a ainsi acquis le 17 juillet 2025 un actif d'une superficie de 3 486 m<sup>2</sup> implanté à Hautmont, en périphérie de Maubeuge et à 15 minutes de la frontière belge, entièrement loué à trois enseignes reconnues : Quick, Basic Fit et Grand Frais. Le taux de rendement acte en main potentiel de cet actif à l'acquisition est de plus de 7%.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 94,2 % au 31 décembre 2025 et le taux d'occupation financier à 89,5 % au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2026 notamment la poursuite de la résorption de la vacance locative. La SCPI ALTIXIA COMMERCES dispose d'un solde à investir d'environ 7 millions d'euros à fin d'exercice 2025, avec un objectif d'investissements en 2026 portant sur 1 à 3 actifs immobiliers. La Société de Gestion nous a fait part de sa stratégie d'investissement sur des actifs à rendement immédiat, avec une priorisation donnée aux actifs de commerces situés en retail parks, ou en zones commerciales, loués à des enseignes nationales.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2025 et en quote part de détention de la SCPI, à 104 747 042,72 euros pour les actifs détenus en direct, et à 369,86 euros pour l'actif détenu via la SCI RUEIL COMMERCES. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 203,48 euros.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 1<sup>er</sup> avril 2026, à laquelle était convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

Le taux d'endettement est de 14,3 % au 31 décembre 2025.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 5 151 927,69 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 1,76 euros.

Le dividende versé a été de 10,15 euros par part en jouissance soit une performance globale annuelle de 5 %.

Pour 2026, les prévisions effectuées par la Société de Gestion laissent envisager une diminution sensible de la distribution du fait principalement d'un retard de location ou remise en location de trois actifs. Le Conseil de Surveillance a alerté la Société de Gestion sur la nécessité de résorber les parts en attente de retrait et pour cela de faire les meilleurs efforts pour préserver l'attractivité de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.

## 5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## 6. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation.

Ces projets n'appelant pas observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Vincent Danis  
Président

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA COMMERCES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note "Valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,

sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que

les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense  
**Le Commissaire aux Comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

[Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I.:](#)

#### ■ Commission de souscription

En contrepartie de la recherche de nouveaux souscripteurs, la société de gestion perçoit une commission versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription. Le montant maximum de cette commission est égal à 2,5% hors taxes (H.T.), TVA en sus au taux en vigueur, du prix de souscription des parts.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, un montant de charges de € 41 853,16.

#### ■ Commission de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la S.C.P.I. la société de gestion perçoit une commission de gestion d'un montant égal à 15% H.T., TVA en sus au taux en vigueur, de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la société. L'assiette de cette commission de gestion inclut le montant des produits locatifs encaissés H.T. et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues. Le montant de ces charges est calculé au prorata de la participation détenue. Cette commission est payée au fur et à mesure des encaissements desdits produits.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, un montant de charges de € 997 951,88.

#### ■ Commission de cession de parts

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de € 100 hors taxes, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Au titre de l'exercice 2025, votre société a comptabilisé une charge de € 800.

#### ■ Commission d'acquisition et de cession d'actifs

La société de gestion percevra une rémunération, au titre de sa mission lors des cessions ou des acquisitions d'actifs immobiliers détenus de manière directe ou indirecte (parts de société éligibles à l'actif de la société), d'un montant maximum égal à :

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais).

Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.

S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par votre S.C.P.I. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de leur détention.

La commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné ou, le cas échéant, de l'acte sous seing privé de cession de parts de société.

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente intégrant le régime juridique de détention, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession

d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, votre société n'a comptabilisé aucune charge au titre des acquisitions et un montant de €15 500 au titre des cessions en déduction des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

#### ■ Commission de suivi et pilotage des travaux

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi et pilotage des travaux, une commission d'un montant maximal égal à 3% H.T. du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

#### Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, convention de prestation de services

##### ■ Nature et objet :

Une convention de prestation de services entre la S.C.P.I. ALTIXIA COMMERCES et la société ALTIXIA REIM a été signée le 4 janvier 2021. La société ALTIXIA REIM assure pour le compte de la SCPI :

o des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires. A ce titre, la société ALTIXIA REIM aura notamment pour mission de :

- rechercher et sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
- planifier les interventions,
- analyser les diagnostics réalisés,
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriétaires et administrateurs de biens,
- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
- § communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- établir et diffuser les reportings adéquats,

o des prestations de commercialisation. A ce titre la société ALTIXIA REIM pourra être amenée à :

- rechercher des locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de la S.C.P.I.,
- négocier avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués,
- négocier avec les locataires en vue du renouvellement de leur bail,
- négocier avec les locataires en vue d'une extension ou d'une réduction de la surface de leurs locaux.

o des prestations d'actes. A ce titre la société ALTIXIA REIM aura la mission d'établir les actes juridiques de toute nature concourant à la mise à disposition d'un local.

##### ■ Modalités :

Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives

aux évolutions législatives et réglementaires, la société ALTIXIA REIM percevra :

o pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;

o pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à €200 H.T. par actif et par contrôle.

o pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,

o pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,

o pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de €500 H.T. par actif concerné,

o pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de €5 000 H.T. par certification ou labellisation,

o pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,

o pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 par actif et par an.

Chacune de ces rémunérations constitue un maximum et sera facturée par la société ALTIXIA REIM, pour chaque immeuble à l'achèvement de la mission à laquelle elle se rapporte et par an.

Au titre des prestations de commercialisation, la société ALTIXIA REIM percevra :

##### ■ relocations :

- versement par la S.C.P.I. d'un honoraire au plus égal à :

· 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial,

· 10% H.T. pour un bail de courte durée,

- versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :

- 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte,

- 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

Cet honoraire sera facturé au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

- négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) :

- versement d'un honoraire au plus égal à 15% H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

Au titre de rédaction d'actes, la société ALTIXIA REIM percevra une rémunération forfaitaire maximale par acte :

o €1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à €10 000 ;

- o €2 000 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €10 000 et €50 000 ;
- o €3 500 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €50 000 et €100 000 ;
- o €5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €100 000.

Cette rémunération forfaitaire maximale sera facturée au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2025 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Prestations techniques : €0 ;
- Prestations de commercialisation : €0 ;
- Prestation de rédaction d'acte : €5 673,78 H.T.

Paris La Défense,  
**Le Commissaire aux Comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnauld**  
**Associé**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de gestion, ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital de la Société au 31 décembre 2025 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
5. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
6. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession ;
8. Nomination des membres du conseil de surveillance ;
9. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 79 126 500 € représentant 8 247 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat

L'assemblée générale ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 5 151 928 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 333 770 €
- Diminué de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 1 286 €
- Constitue un bénéfice distribuable de 5 484 411 €

Décide de l'affecter :

- À la distribution d'un dividende à hauteur de : 5 334 708 €, soit 10,15 € par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2025,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 149 704 €, soit 0,28 € par part au 31 décembre 2025.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### **Approbation des opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties**

L'assemblée générale réitère son autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, en délivrant toutes garanties de toute nature, notamment hypothèques, sûretés réelles et personnelles portant sur les biens financés, les loyers et toutes créances notamment professionnelles, dans la limite d'un montant maximal égal à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la Société telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la Société.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte sur la base de situations intermédiaires.

L'Assemblée Générale précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession**

L'assemblée générale :

- autorise la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession constatées au 31 décembre 2025, soit 14 500 euros, afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## HUITIEME RÉSOLUTION

### Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale ayant pris acte qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de 3 à 12 associés » et « Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. » et prenant acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, des mandats des huit membres du Conseil de Surveillance de la société, à savoir :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Madame Dominique Dudan
- Monsieur Dominique Demonceaux
- Selencia
- Monsieur Alain Regnault
- Marine Patrioine
- Riva Patrimoine

et que six candidatures régulières ont été reçues,

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028, trois associés au moins et six associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les candidats figurant ci-dessous :

Candidats personnes physiques	Elu	Non élu	Nombre de voix
MONSIEUR VINCENT DANIS			
MONSIEUR FRÉDÉRIC DEMONCEAUX			
MADAME DOMINIQUE DUDAN			
MADAME SONIA FENDLER			
MONSIEUR ALAIN REGNAULT			
Candidats personnes morales			
MARINE CORPORATE			

## NEUVIEME RÉSOLUTION

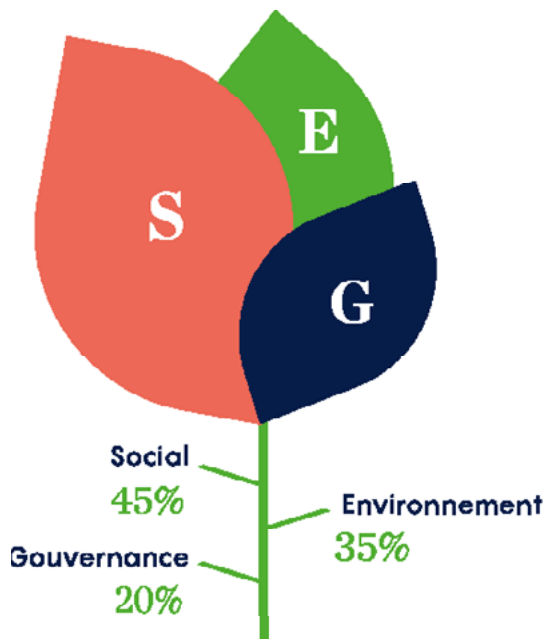
### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



## LA SCPI ALTIXIA COMMERCES BÉNÉFICIE DU LABEL ISR AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

Et fait du « bien-vivre » l'axe fort de sa démarche



La SCPI ALTIXIA COMMERCES soutient la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent :

- des quartiers écoresponsables,
- des quartiers associant qualité de vie et espaces verts afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

**C'est au travers de cet axe d'investissement privilégié et des choix sélectifs en termes de grille ISR que s'est opérée la labellisation d'Altixia Commerces, obtenue le 24 février 2023**

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour cette SCPI.

Altixia a pour conviction que la démarche de labellisation est à la fois un levier et une opportunité permettant :

- de mieux valoriser les actifs gérés,
- de développer la collaboration avec les différentes parties prenantes et, ainsi, se préparer aux évolutions futures,
- de préserver sur le moyen et long terme, la valeur du patrimoine et le rendement attendu.





### Objectif principal

Optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.

- En favorisant l'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique.
- En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergie renouvelable in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR.



### Objectif principal

Dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants.

- En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, réhabilitation de friche).
- En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, aux loisirs, à l'art de vivre ou encore aux commerces BIO.
- En soutenant l'installation de dispositifs favorables à la mobilité électrique et au vélo.
- En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité.



### Objectif principal

Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique.

- En intégrant des clauses "vertes" dans nos contrats avec nos facility managers, property managers, prestataires travaux et en concluant des annexes environnementales avec nos locataires afin de mettre en place une démarche vertueuse et le développement de pratiques responsables.
- En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs via l'outil Batadapt ou un équivalent.
- En favorisant le confort d'été hors climatisation pour les occupants et usagers en anticipation des vagues de chaleur et dans un souci de réduction de l'impact environnemental de nos actifs.

# NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Lors de la **phase d'investissement**, chaque actif du fonds fait l'objet d'un audit permettant d'évaluer ses caractéristiques quant aux critères ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères n'ayant pu être évalués lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations est effectuée par les équipes d'ALTIXIA REIM accompagnées de bureaux d'études techniques spécialisés, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes en charge de l'Investissement, de l'Asset et/ou du Property ou Facility Management.

En **phase d'exploitation**, la collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes d'Asset Management, accompagnées par les Property Managers. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Les informations prises en compte se basent sur l'ensemble des caractéristiques techniques des bâtiments et de leurs équipements, mais également sur l'environnement proche des actifs et les éléments du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. À ce titre, l'accessibilité par les transports en commun, la proximité d'autres commerces ou de services permettant de renforcer une vie de quartier font partie des critères que nous avons décidé de mettre en valeur.

Une grille de notation comprenant 36 critères répartis sur les 3 piliers E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière de l'ensemble des actifs immobiliers de la **SCPI Altixia Commerces**.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une pondération en fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

La note-seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique) représentatif de l'univers investissable de la **SCPI Altixia Commerces** selon :

- Les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).

- et/ou un benchmark interne.

En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine d'Altixia Commerces.

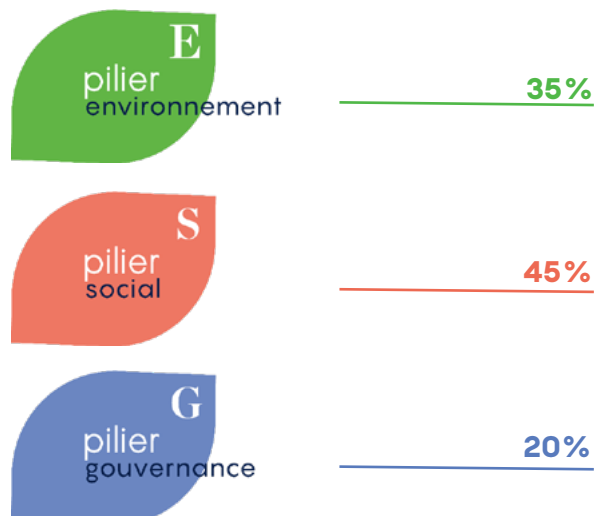
A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil : pour ces actifs, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ; « Best in class »

- Les actifs dont la note est en dessous de la note-seuil : ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note-seuil du fonds. . = « Best-in-progress »

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Altixia Reim pour la SCPI Altixia Commerces et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Thématique	Nombre de critères
GES	3
Energie	4
ENR	3
Ressources et déchets	1
Eau	2
Biodiversité	1
Accessibilité	2
Mobilité	3
Confort & bien-être	1
Services rendus aux occupants	1
Santé & sécurité	2
Dynamisation des territoires	3
Résilience au changement climatique	2
Parties prenantes	7
Achats responsables	1
	<b>36</b>



## 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



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

Dénomination du produit : **ALTIXIA COMMERCES**

Identifiant d'entité juridique : **ALTIXIA REIM**

## Caractéristiques environnementales et / ou

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

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

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_ %.

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_ %.

NON

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

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Ayant un objectif social.

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



### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre une démarche extra-financière volontaire d'investissement socialement responsable et promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- **Consommations énergétiques :**

Les critères de cette thématique visent à suivre les consommations énergétiques, recenser les DPE (Diagnostiques de Performances Energétiques) des actifs, mettre en place des travaux d'amélioration de ces derniers ainsi que la mise en place de dispositifs de réduction de la consommation énergétique.

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Au travers de cette thématique, il s'agit d'étudier les émissions réelles de GES (Gaz à Effet de Serre) issues des consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, mais également d'identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes et de surveiller leurs taux de fuite des installations.

- **Energies renouvelables :**

La démarche du fonds consistera à privilégier le recours à un fournisseur d'EnR (Energies Renouvelables) a minima pour les surfaces de parties communes mais également à initier la réalisation d'études de faisabilité d'implantation d'installation visant à la production d'EnR sur les sites, et en cas d'installation à suivre le ratio d'énergie produite vis-à-vis des consommations énergétiques totales de l'actif.

- **Ressources et déchets :**

Il s'agit de mettre à disposition différents dispositifs de tri en flux séparés sur site.

- **Ressource en eau :**

Le but est ici de mettre en place différents systèmes de réduction de la consommation d'eau, ainsi que, lorsque c'est possible, un dispositif de récupération des eaux de pluie.

- **Biodiversité :**

Ce critère a pour objectif de favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité.

- **Accessibilité :**

Ici il s'agit de s'assurer de la mise en place de dispositifs participants à la conformité du site aux réglementations en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- **Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance entre chaque bâtiment et un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés l'accès à des dispositifs favorables aux mobilités douces (mobilité électrique, vélo, équipements) sur le site ou jusqu'à 400 mètres ou encore le "walk score" qui reflète la facilité d'accès piéton au site.

- **Confort et bien-être :**

Il s'agit de privilégier l'installation ou valoriser la présence d'espaces verts et de détente sur site.

- **Santé et sécurité :**

Ces critères ont pour objectifs d'analyser le niveau de sécurité des locaux ainsi que le niveau de qualité de vie intérieur, cela par le biais, entres autres de mesures de la qualité de l'air.

- **Services rendus aux occupants :**

Ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à moins de 800 mètres du site.

- **Dynamisation des territoires :**

Il s'agit d'étudier la contribution positive de l'activité du locataire sur la dynamisation du territoire mais également de privilégier les implantations dans des écoquartiers, écocités... ou des friches (ci-après les "Quartiers Éco Responsables") ainsi que la promotion de l'adhésion du locataire à une initiative vertueuse.

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

- **Consommations énergétiques :**

Part des locataires présentant un DPE C, B, A : 10%.

- **Énergies renouvelables :**

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ) : 100 % des actifs ont fait l'objet d'une étude EnR (1 actif dispose d'une production ENR Chatenay Malabry).

- Part des locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR : 5%.

- Consommations réelles tous fluides tous usages : la consommation énergétique réelle du portefeuille ressort à 110,22 kWh/m<sup>2</sup>/an au 31/12, sur un périmètre représentant 57 % des surfaces totales. Ce résultat traduit une performance énergétique globalement satisfaisante, tout en mettant en évidence la contribution significative de certains actifs spécifiques, notamment dans les secteurs de la restauration et des loisirs. Emissions de GES : sur la base d'un facteur d'émission moyen appliqué aux consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont estimées à environ 6,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an au 31/12, sur un périmètre couvrant 57 % des surfaces.

- **Mobilité :**

Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique : 55%.

- **Services rendus aux occupants :**

Part des actifs présentant au moins 3 services in situ ou à proximité : 100%.

### **Dynamisation des territoires :**

- Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche : 27%.

- Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice : 77%.

### **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

INDICATEURS	2024	2025
Part des locataires présentant un DPE C,B,A	10%	18%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR	9%	100%
Part des locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR	1%	1%
Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique	55%	55%
Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité	100%	100%
Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche	27%	27%
Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice	77%	77%

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES prend en compte les principales incidences négatives suivantes :

- Combustibles fossiles : pour l'exercice 2025, la part des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est de 0%.
- Efficacité énergétique : pour l'exercice 2025 :
  - Part des actifs présentant un DPE : 100%.
  - Parmi les actifs ayant un DPE non vierge, part des actifs présentant un DPE E et F et G: 9%.
- Production des déchets d'exploitation : pour l'exercice 2025, la part des actifs proposant le tri d'au moins un type de déchets à proximité et/ou pour lesquels un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets a été conclu est de 91%.

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



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2023

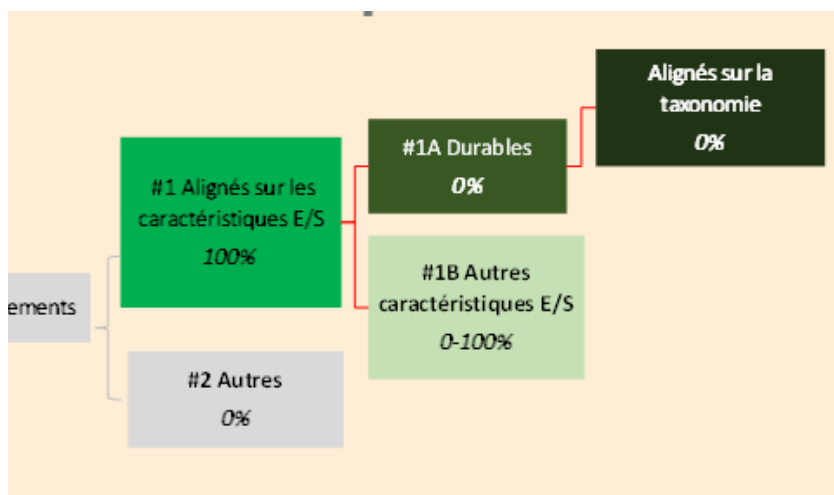
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<i>Chamblyrama (60)</i>	Commerces	15%	France
<i>ZAC La Vallée, Chatenay Malabry (92)</i>	Commerces	14%	France
<i>ZAC des Costières, Nîmes (30)</i>	Commerces	10%	France
<i>ZAC des Fourneaux, Angoulins (17)</i>	Commerces	8%	France



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

### Quelle était l'allocation des actifs ?



### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire et majoritairement les commerces.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxinomie.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Oui                 | <input checked="" type="checkbox"/> Non           |
| <input type="checkbox"/> Dans le gaz fossile | <input type="checkbox"/> Dans l'énergie nucléaire |

<sup>1</sup>Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE — voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes .

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

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxonomie.



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

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



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et / ou sociales au cours de la période de référence ?**

Conformément à sa politique ISR, la grille applicable à la SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre 36 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

La SCPI ALTIXIA COMMERCES souhaite soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc., afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

En ce sens, la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour ce fonds.

Avant tout nouvel **investissement** par le fonds, le calcul de la note ESG initiale de l'actif, selon la grille de la SCPI, est effectué, notamment sur la base des informations récoltées lors de l'audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel ou le logiciel développé qui permettra de déterminer la note ESG initiale.

Dans le cas où l'actif a une note initiale en dessous de la note-seuil, les équipes Investissement/ Asset management/Fund proposent un plan d'amélioration de cette note ESG visant, soit à atteindre la note-seuil, soit une progression de celle-ci de 20 points, dans un délai de trois ans. Ces plans d'amélioration pourront justifier des budgets de travaux, déterminés avec l'assistance éventuelle d'auditeurs techniques. Les coûts induits seront intégrés au business plan de chaque actif.

Au cours de l'exercice 2025, l'ensemble des actifs acquis a fait l'objet du calcul de cette note initiale et le cas échéant d'un plan d'amélioration.

Au stade de **la gestion**, l'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long de la durée de détention de l'actif. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.

De plus, la SCPI ALTIXIA COMMERCES fait appel aux services de la société Advizeo by Setec qui propose une expertise dans le domaine du traitement de données énergétiques et une solution logicielle assurant la qualité des données (contrôle de cohérence et de pertinence) des différentes sources énergétiques. Elle offre également un outil de pilotage permettant la mise en œuvre d'une stratégie énergétique patrimoniale, ainsi qu'un accompagnement de ses équipes pour identifier les dérives de pilotage et permettre l'optimisation des sites.

Au cours de l'exercice 2025, plusieurs actifs de la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont fait l'objet d'un audit et d'une proposition de stratégie énergétique patrimoniale de la part d'Advizeo.



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

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

[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)

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 - ALTIXIA REIM, Société de gestion de portefeuille agréée  
AMF n° GP-15000028, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros.