

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
LABELLISÉE ISR

2<sup>ème</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> juillet  
au 30 septembre 2024

# TRIMESTRE 2024



Ne manquez plus  
rien de votre  
épargne



# Sommaire

L'actualité du trimestre .....	3
Votre SCPI en un coup d'oeil .....	4
La minute pédagogique de la libellule .....	5
Acquisitions immobilières - patrimoine immobilier.....	8
Situation locative - mouvements locatifs .....	9
Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital ..	10
Pour en savoir plus .....	11
Informations pratiques .....	12

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

Un service client à votre écoute

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

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

## Quoi de neuf?



Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous annoncer certaines évolutions favorables aux SCPI. En effet, l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 sur la modernisation des fonds d'investissements alternatifs (FIA) apporte quelques nouveautés qui pourront concerner votre SCPI.

Parmi ces évolutions, certains aspects relèvent de la politique d'investissement : l'objet social des SCPI peut dorénavant comprendre à titre accessoire « ...l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris l'électricité produite ». On identifie immédiatement les possibilités offertes à votre SCPI, comme par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits terrasses de commerces situés en retails parks.

Une autre évolution concerne la fréquence d'établissement des valeurs de la SCPI. Ainsi, à présent les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution des SCPI ne doivent plus être établies et publiées une fois par an mais tous les 6 mois : toujours à l'issue de la clôture de chaque exercice mais aussi dorénavant à la fin du 1er semestre. Ces dispositions entérinent une pratique mise en place depuis juin 2023 à la demande de l'AMF et permettent aux valeurs de parts de refléter à mi année, les évolutions du marché de l'immobilier. En dépit d'un

coût supplémentaire d'expertise pour les fonds, cela apporte surtout une plus grande transparence et une information plus fiable pour les associés et les souscripteurs.

Cette ordonnance autorise également la création de différentes catégories de parts pour une même SCPI dès lors que les statuts l'autorisent. Cette disposition permettrait, comme cela est déjà pratiqué dans le cadre des OPCVM, de moduler les frais en fonction de la typologie d'investisseurs.

Ces évolutions vont indéniablement dans le sens d'une plus grande transparence et flexibilité de vos SCPI, rendant ce type de placement encore plus attractif.

Conséquence directe de cette évolution réglementaire, la société de gestion a fait procéder à mi-année à une expertise des valeurs des actifs immobiliers par les évaluateurs externes. Les valeurs de la SCPI Altixia Commerces qui en découlent au 30 juin 2024 vous sont présentées dans ce Bulletin Trimestriel et nous permettent de vous confirmer la stabilité du prix de la part de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un très bel été.



**ALEXANDRE PARVEZ**

**DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM**



# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 30-06-2024

## Performance & valeur des parts

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

5,31%

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

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,79 € PAR PART / TRIMESTRE

TRI SUR 5 ANS

4,99%

PROCHAINS VERSEMENTS

30 SEPTEMBRE

Prévisionnel de distribution (à la date de rédaction de ce bulletin)

2,73 € par part au titre du 3T 2024

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 € par part

10 parts minimum pour une première souscription

VALEUR DE RETRAIT

197,92 € par part

DÉLAI DE JOUISSANCE

5 mois

soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription. Délai entre cette dernière et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

Exemple : les parts émises au mois de janvier entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet

VALEUR DE RECONSTITUTION  
AU 30.06.2024

208,54 € par part

VALEUR DE RÉALISATION  
AU 30.06.2024

187,35 € par part

## Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,1 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 %

base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

DETTES ET ENGAGEMENTS

5,1 %

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,06%

## Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX  
COLLECTÉS

406 609 €

au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

CAPITALISATION

108 809 421 €

au 30-06-2024

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

965

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

Source des données chiffrées : ALTIXIA REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus/acte en main. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# LA MINUTE PÉDAGOGIQUE de la Libellule

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

## LE DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS (DIC), DÉCRYPTAGE

Le Document d'Informations Clés (DIC) est un document réglementaire essentiel qui a l'ambition d'apporter, dans un format synthétique, les précisions et réponses aux questions qu'un épargnant peut éventuellement se poser avant d'investir dans un produit financier : caractéristiques du produit, évaluation des risques potentiels, possibilités de gains/pertes en fonction de différents scénarios, frais et l'impact de ces frais sur le rendement...

Le contenu et le format du DIC doivent répondre à des règles très précises : nombre de pages, rubriques, présentation, formulation, établissement des calculs. Ce cadre permet aux investisseurs de comparer les produits financiers.

Le DIC doit être obligatoirement remis à l'investisseur potentiel avant toute souscription à un produit collectif.

## COMPRENDRE LE DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS (DIC)



**Informations générales :** les principales informations génériques : nom du produit, nom de la société de gestion, site internet, autorité compétente (AMF ou ACPR, par exemple).

**En quoi consiste ce produit :** cette rubrique doit vous permettre de comprendre sur quels éléments s'appuie le produit pour générer sa performance et quelle est sa politique d'investissement. Elle précise également quels **investisseurs sont concernés** par le produit : profil des épargnants ciblés en fonction de la durée de détention optimale du produit, du niveau de connaissance requis ou de l'objectif poursuivi.

**Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?**

**Le SRI (synthetic risk indicator) :**

Pour permettre de comparer les risques, un indicateur de risque (SRI) a été mis en place au niveau européen. Cet indicateur, construit sur une échelle de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué), est réalisé en combinant le risque de marché (la baisse de la valeur des sous-jacents dans lequel le produit est investi) avec le risque de crédit (la possibilité que l'établissement ne puisse pas rembourser ou faire face à ses engagements).

Le risque de marché est pris en compte en considérant la volatilité du produit... Pour rappel, la volatilité mesure l'ampleur des variations de la valeur d'un actif financier. Lorsque la volatilité est élevée, l'espérance de gain est généralement plus importante, mais le risque de perte l'est aussi.



**Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?**

Indicateur de risque : 4

**Risque le plus faible** : Risque le plus élevé

**Risque de liquidité** : Le produit est influencé par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- **Risque de liquidité** : Le produit est influencé par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :
- **Risque de perte en capital** : le montant du capital investi est non garanti.
- **Risque lié à l'effet de levier du produit** : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

Le rendement du produit est influencé par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- **Risque de liquidité** : Le produit est influencé par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :
- **Risque de perte en capital** : le montant du capital investi est non garanti.
- **Risque lié à l'effet de levier du produit** : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'Information. Ce produit ne présente pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Caractéristiques de l'investissement**

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est incertaine et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le tableau ci-dessous montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction des différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentent des rendements moyens supérieurs à ceux du scénario de tensions.

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €	Sortie à 1 an	Sortie à 9 ans (durée de détention recommandée)
<b>Scénario minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.	
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 220 €	6 630 €
Rendement annuel moyen	-17,8 %	-4,46 %
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	
	8 810 €	8 810 €
Rendement annuel moyen	-11,9 %	-1,4 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	
	9 580 €	14 540 €
Rendement annuel moyen	-4,2 %	4,25 %
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	
	10 180 €	15 110 €
Rendement annuel moyen	1,8 %	4,69 %

**Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet sur la propriété de votre investissement.

La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le déposaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti et couvert par un système national de compensation.

**Que va me coûter cet investissement ?**

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

**Les scénarios de performance :** Les scénarios de performance présentent 4 simulations d'évolution possible du placement. Chaque simulation suit un scénario différent : défavorable, intermédiaire et favorable. Un dernier scénario, dit « de tensions », décrit la performance possible du placement en cas d'évolution très défavorable (de « crise ») des marchés.

Ces simulations sont faites pour un investissement de 10 000 euros et sur plusieurs durées (dont une sur la durée de détention recommandée du produit). Les résultats correspondent aux gains annuels possibles. Ils sont exprimés en euros et en pourcentage, et tiennent compte des frais prévisibles.

Dans cet exemple, le scénario « intermédiaire » affiche un rendement moyen de 4,25 % par an. Cela signifie que 50% des rendements annuels moyens constatés pour la durée de détention recommandée, soit 9 ans, ont été inférieurs à 4,25%, et 50% ont été supérieurs.

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 9 ans (durée de détention recommandée)
<b>Scénario minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 220 €	6 630 €
	Rendement annuel moyen	-17,8 %	-4,46 %
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 810 €	8 810 €
	Rendement annuel moyen	-11,9 %	-1,4 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 580 €	14 540 €
	Rendement annuel moyen	-4,2 %	4,25 %
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 180 €	15 110 €
	Rendement annuel moyen	1,8 %	4,69 %

Ce scénario indique donc que le rendement moyen net (déduction faite de l'estimation des frais) que vous pourriez obtenir est de 4,25% par an si le produit se comporte à l'avenir comme il s'est comporté dans le passé et si vous le conservez pendant 9 ans.

Les scénarios « défavorable » et « favorable » affichent les niveaux de rendement moyen annuel en dessous desquels, pour la durée de détention recommandée, on constate respectivement 10% et 90% des résultats. Ainsi, dans cet exemple, pour une détention de 9 ans, un scénario défavorable aboutirait à un résultat inférieur en moyenne à -1,4% par an (10% des performances du placement l'ont été dans le passé) et un scénario favorable aboutirait à un résultat supérieur à 4,69% par an (90% des performances du passé ont été inférieures à ce taux).

Le scénario de tension retient 1% des résultats constatés dans le passé : ici, sur 9 ans, avec un scénario très défavorable, le rendement moyen serait inférieur à -4,46%.

Bien entendu, ces scénarios sont une estimation des performances futures établies à partir de données passées. Elles ne constituent donc pas une prévision.

**Coûts au fil du temps**

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des estimations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Nous ne sommes pas en mesure de garantir que ces chiffres présentés ci-dessous sont des estimations et peuvent évoluer. Ces coûts intègrent les frais d'acquisition immobilière (notaires, réparations, impôts, frais de souscription, assurances...)

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coût initial	628 €	4 745 €
Incidence des coûts annuels (**)	5,28%	3,28%

\*De manière à ce que vous soyez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,20 %, après déduction des coûts et de 4,42 % dans ce scénario.

**Composition des coûts**

Le tableau ci-dessous présente le montant des coûts prélevés sur votre investissement (montant investi : 10 000 €), à la souscription puis chaque année, durant la conservation de vos parts de SCPI.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an	
Coût d'entrée	2,81% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement à l'achat du montant investi que vous payez la première fois vous avez le produit sous réserve des coûts liés à l'entrée et à la sortie pour un produit sous forme de parts. La somme n'est possible que s'il existe une commission de la société de gestion ou de la souscription. La société de gestion ne garantit pas le rachat de la SCPI et également la faculté de suspendre la variabilité du capital sous certaines conditions précisées dans la note d'information. Dans ce dernier cas, les parts sont alors échangées sur le marché secondaire de 9 ans.	363 €
Coût de sortie	0 €	
Coûts récurrents prélevés chaque année	1,79% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts liés au cours de l'année déduite.	186 €
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,57% de la valeur de votre investissement par an à l'achat d'une estimation des coûts récurrents lorsque vous achetez et vendez les investissements sous-jacents au produit. Le montant est basé sur le coût de la société qui nous achète et vendra.	93 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	0 €	
Commission liée aux résultats et commission d'investissement	0 €	

**Comment de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?**

La période minimale de détention recommandée est de 9 ans. La SCPI ne garantit pas la reprise ou le rachat de parts. La somme n'est possible que s'il existe une commission de la société de gestion ou de la souscription. La société de gestion ne garantit pas le rachat de la SCPI et également la faculté de suspendre la variabilité du capital sous certaines conditions précisées dans la note d'information. Dans ce dernier cas, les parts sont alors échangées sur le marché secondaire de 9 ans.

**Comment puis-je formuler une réclamation ?**

En cas de réclamation, vous pouvez adresser vos demandes à votre conseiller ou à ALIXIA DEM soit par courrier au 32 Avenue Marceau 75008 PARIS soit par mail [reclamations@alixia.com](mailto:reclamations@alixia.com) soit en contactant le Service Clients ou +33 1 80 05 26 20. Pour de plus amples informations sur le traitement des réclamations par le médiateur de la société de gestion, une procédure est à votre disposition sur le site [www.alixia.fr](http://www.alixia.fr).

**Autres informations pertinentes**

Vous trouverez sur le site [www.alixia.fr](http://www.alixia.fr) la documentation légale de ce produit (information légale : statuts, note d'information, bulletin trimestriel d'information, rapport annuel) ainsi que la présentation des actifs acquis et celle de la société de gestion. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [alixia.commerces@alixia.com](mailto:alixia.commerces@alixia.com).

ALIXIA DEM - Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 € - 814 014 321 R.C.S. Paris  
N° TVA : FR237814046321 - Société de Gestion de portefeuille, agréée le 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-15-000028 - 32, avenue Marceau - 75008 PARIS

## Combien va me coûter cet investissement ?

**Coûts au fil du temps** : Cette rubrique présente les frais (coûts directs, indirects, uniques et récurrents) et l'impact des frais sur le rendement afin de montrer les effets cumulés des coûts sur l'investissement. Les résultats sont exprimés en euros et en pourcentage du rendement annuel, lui-même basé sur le scénario de performance intermédiaire.

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	628 €	4 745 €
Incidence des coûts annuels (**)	5,28%	3,28%

Ainsi dans l'exemple ci-dessus les frais totaux pour un placement sur 9 ans sont de 3,28% par an soit un coût total de 4 745 €.

## Composition des coûts

Dans cette rubrique sont présentés les différentes natures de frais :

### Les coûts ponctuels comprennent :

- Les coûts d'entrée sont les droits d'entrée maximum mentionnés dans le prospectus à la discrétion du distributeur. Dans le cas de la SCPI, il s'agit de la commission de souscription du produit.
- Les coûts de sortie sont les droits de sortie maximum mentionnés dans le prospectus à la discrétion du distributeur. Dans le cas des SCPI, ils sont généralement égal à 0 sauf cas exceptionnel.

### Les coûts récurrents comprennent :

- Les frais de gestion (prélevés par la société de gestion) et autres frais administratifs et d'exploitation du produit (dépositaire, valorisateur, expert immobilier externe, commissaire aux comptes...).
- Les frais de transaction supportés lors de l'acquisition et de la cession des investissements au sein du produit (commission de mouvement, frais de courtage, taxes ...). Dans le cas des SCPI, ces frais intègrent les frais de notaire et les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

### Les coûts accessoires comprennent :

il s'agit généralement des commissions de performance (quand le prospectus en fait mention) facturées par la société de gestion dans les conditions détaillées dans le prospectus du produit. Ils sont généralement nuls dans le cas des SCPI.

## Informations complémentaires

D'autres rubriques sont également présentées dans le document d'information clés comme : les informations liées à la sortie du produit et la liste des contacts de la société de gestion ainsi que celui du médiateur de l'AMF.

## EN BREF

Un Document d'Information Clés (DIC) est riche de données relatives au produit financier concerné. Il vous permet d'analyser et comparer de manière claire différents produits d'investissement. Il était important pour Altixia REIM de vous accompagner dans la lecture de ce document afin de vous faciliter l'accès à l'information de vos futurs investissements.

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

du trimestre

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

## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 30 juin en quote-part de la SCPI



Photo - Rueil Malmaison - Altixia REIM

### Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,1 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 %

base : loyers réels ou prévisionnels HT  
sur prix d'acquisition acte en main

#### NOMBRE D'ACTIFS

22

#### SURFACES CONSTRUITES

44 162 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

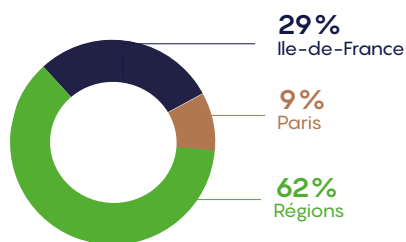
40 165 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

3 997 m<sup>2</sup>

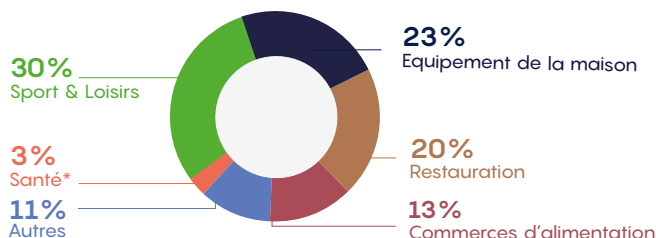
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2024)



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

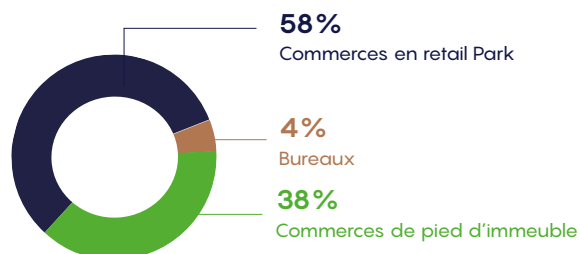
(en % des surfaces louées au 30-06-2024)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

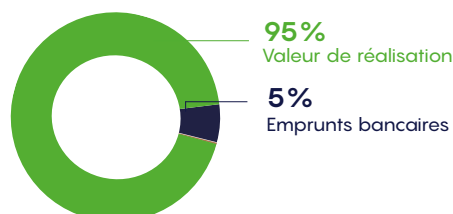
#### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2024)



#### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 30-06-2024)







## SITUATION LOCATIVE

au 30 juin en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,87%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,89 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 496 387 €

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,06%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,88 ans

### NOMBRE DE LOCATAIRES

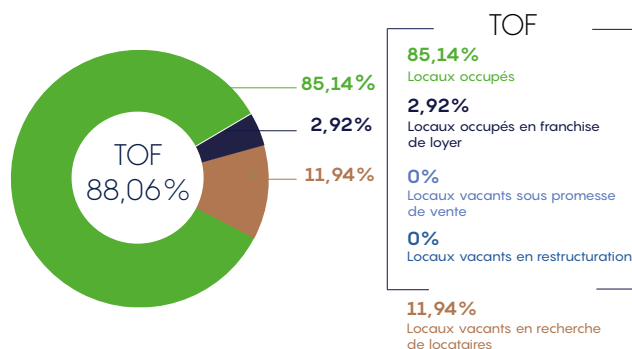
67

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

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

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (11,94%) et celle liée aux franchises de loyers (2,92%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)\*.



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre

ENTRÉES	Locataire	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
-	-	-	-
SORTIES			
NOISY-LE-SEC (93)	INTERMARCHÉ	661 m <sup>2</sup>	140 951 €
GASSIN (83)	BUFFALO GRILL	501 m <sup>2</sup>	140 000 €

### NOISY-LE-SEC (93)

Le locataire Intermarché a libéré les locaux le 15 avril, après versement d'une indemnité de résiliation correspondant à un an de loyer au profit de la SCPI. Un nouveau bail avec l'enseigne ALDI est en cours de signature pour un loyer annuel de 132 700 €, le bail devant prendre effet à la levée des conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives.

### CHATENAY MALABRY (92)

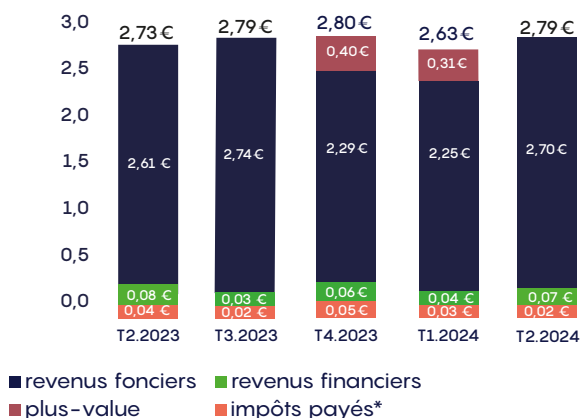
Un bail a été signé le 14 juin avec une enseigne de renom de la grande distribution sur une surface de 381 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 120 000 €. Le bail devrait prendre effet au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre à l'issue de la levée des conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives.

### GASSIN (83)

La mise en liquidation du locataire BUFFALO GRILL, évoquée dans le précédent Bulletin Trimestriel, s'est soldée par la résiliation du bail avec l'exploitant. L'actif suscitant de nombreuses marques d'intérêt, l'offre d'un autre exploitant franchisé BUFFALO GRILL a été acceptée au cours du trimestre. Selon les termes de cette offre, le local commercial devrait être reloué pour un loyer de 140 000 € (supérieur au loyer précédent).

# REVENUS DISTRIBUÉS

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du deuxième trimestre est de 2,79 € par parts en jouissance.

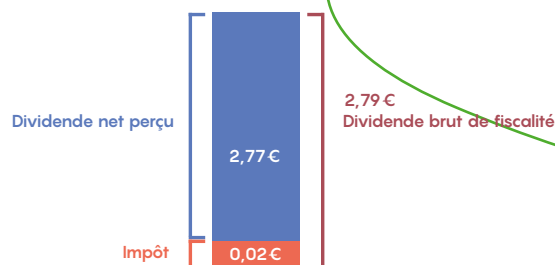
La prévision de distribution au titre du troisième trimestre 2024 est de 2,73 € par parts. Le taux de distribution prévisionnel au titre de l'année 2024 est estimé entre 5,25% et 5,50%.

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

31/10

\* Les impôts payés correspondent, pour les associés concernés, à l'impôt sur plus value de cession immobilière et les prélèvements à la source français (PFU et prélèvements sociaux sur produits financiers) payés par Altixia Commerces pour le compte des porteurs de parts.

## VOS DIVIDENDES SUR LE 2ÈME TRIMESTRE 2024 EN EUROS / PART



## COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

### sources de revenus de votre scpi

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

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

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

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

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

# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30-06-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	15 149
Retraits de parts	13 146
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2023	30-06-2024
Nombre d'associés	898	965
Nombre de parts	531 456	536 007
Capital nominal	79 718 400 €	80 401 050 €
Capitalisation	107 885 568 €	108 809 421 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 108 402 812 € à 108 809 421 €.

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



Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)



# POUR EN SAVOIR PLUS

## Mes documents EN LIGNE

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

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

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

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

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

**Mes documents**

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

Mes documents personnels

- Mon bordereau fiscal 2023
- Mon bordereau fiscal 2022
- Mon bordereau fiscal 2021
- Mon bordereau fiscal 2020
- Mon bordereau fiscal 2019
- Convention générale d'utilisation de l'extranet
- Attestation de propriété de parts

Divers

- Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII
- Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces
- Minute pédagogique - Les investissements d'une SCPI
- Minute pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution
- Minute pédagogique - Rapport à nouveau

Bulletin trimestriel d'information

- Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Cadence XII
- Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Commerces

Impôt sur les revenus

- Notice fiscale
- Attestation de dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL)
- Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers
- Minute pédagogique - fiscalité

Rapport annuel

- Rapport Annuel - Exercice 2023 - Altixia Cadence XII
- Rapport Annuel - Exercice 2023 - SCPI Altixia Commerces

Note d'information et statuts

- Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA CADENCE XII
- Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA COMMERCES

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

### Pour y accéder, rien de plus simple :

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



## Découvrez [votre espace client dédié](#)

### Principaux risques et frais

#### Les principaux risques :

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

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

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

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

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

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

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

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)  
Un service client à votre écoute  
01 80 05 26 20 / [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)



# INFORMATIONS PRATIQUES

## LES PARTS DE SCPI

### Modalités de souscription

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

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

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

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

### Délai de mise en jouissance

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

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

### Distribution des revenus

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

### Conditions de retrait

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

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

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

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

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une

part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### Cessions directes

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

## LA FISCALITÉ

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

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

### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2% soit une imposition totale de 30%. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## DIFFUSION DE L'INFORMATION

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

## Lexique

### Délai de mise en jouissance

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

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

### Valeur de retrait

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

### Capitalisation

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

### Taux de distribution

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

### TOF (taux d'occupation financier)

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

### TOP (taux d'occupation physique)

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

### Valeur vénale du patrimoine

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

### Durée moyenne ferme des baux (WALB)

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

### Durée moyenne restante des baux (WALT)

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