

ALTIXIA
REIM

scpi

ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien
Labellisée



2^{ème} BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1^{er} juillet
au 30 septembre 2025

TRIMESTRE 2025



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
L'actualité chez Altixia	11
Pour en savoir plus	12
Informations pratiques	13

Émilie LORI

Responsable Service Clients



www.altixia.fr

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 – serviceclient@altixia.fr

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Quoi de neuf?



Chers associés,

Dans un contexte incertain, entre guerre commerciale avec les Etats-Unis et un déficit budgétaire imposant des arbitrages risquant de peser sur la consommation des ménages et l'investissement des entreprises, premiers moteurs de la croissance française, votre SCPI Altixia Commerces reste dans la trajectoire fixée en début d'année, à savoir un taux de distribution compris entre 5 et 5,20%.

Au deuxième trimestre 2025, votre société de gestion a signé la relocation de la boulangerie de 237 m² située quartier Engelhard à Noisy le Sec (congé délivré par le précédent locataire pour fin 2025). Par ailleurs, un investisseur privé s'est positionné sur le local loué à l'enseigne bio LA VIE CLAIRE sur la ZAC de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, au prix de 1 550 000 € net vendeur. La vente doit intervenir à la fin du 3^{ème} trimestre 2025 et permettra de dégager une plus-value de 100% qui participera à la distribution annuelle. Cette cession témoigne du regain d'intérêt des investisseurs privés pour les actifs de petite taille, et illustre une nouvelle fois la qualité et la résilience du patrimoine de votre SCPI, également confirmée par la campagne d'expertise au 30/06/2025 qui affiche une stabilité des valeurs des actifs malgré la récente révision à la hausse des droits de mutation à titre onéreux.

De plus, grâce au refinancement d'une partie du portefeuille, votre SCPI pourra procéder à compter du 3^{ème} trimestre 2025 à de nouvelles acquisitions et renforcer qualitativement son portefeuille.

Enfin, le rapport ISR 2024 de votre SCPI venant d'être publié, nous avons souhaité consacrer notre minute pédagogique trimestrielle à ce rapport pour vous éclairer sur l'ensemble des informations que vous pourrez y trouver.

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



ALEXANDRE PARVEZ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ – ALTIXIA REIM

VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 30-06-2025

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,10%

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

TRI SUR 5 ANS

5,04%

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

DISTRIBUTION

REVENUS TRIMESTRIELS

2,43 €

Bruts par part au 2T 2025

PROCHAIN VERSEMENT

31 octobre

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

3,05 €

Bruts par part au 3T 2025 *

* Y compris plus-value de cession potentielle.

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

Par part
10 parts minimum pour une première souscription

DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2025

206,02 €

Par part

VALEUR DE RETRAIT

197,92 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2025

184,85 €

Par part

PATRIMOINE IMMOBILIER

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90%

DETTES ET ENGAGEMENTS

5,14%

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

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,4%

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

LA SOCIÉTÉ AU 30.06.2025

CAPITALISATION

107 084 530 €

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

648

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 011

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 RAPPORT ISR : QUELLES INFORMATIONS Y RETROUVER ?

LE RAPPORT ISR

En parallèle du rapport annuel, les SCPI labellisées ISR doivent publier chaque année avant le 30 juin un rapport ISR au titre de l'exercice précédent.
Ce rapport :

- présente le label ISR,
- rappelle les engagements ISR pris par la SCPI et la stratégie mise en œuvre pour y parvenir ;
- illustre la mise en œuvre pratique de cette stratégie via une quinzaine d'actifs.

À ce titre, le rapport ISR fournit aux porteurs de parts des informations tant théoriques que pratiques sur les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) mis en œuvre par la société de gestion pour la SCPI.

COMMENT EST ORGANISÉ LE RAPPORT ISR ?

Après une brève présentation de la SCPI (ses chiffres clés, sa gouvernance et son patrimoine), le rapport ISR comprend diverses rubriques dont les objectifs sont différents :

PRÉSENTATION DU LABEL ISR EN GÉNÉRAL

Cette section explique :

- **Ce qu'est l'ISR** : l'ISR fait référence à l'investissement socialement responsable, une approche qui vise à intégrer dans les décisions d'investissement des considérations dites extra-financières telles que la protection de l'environnement, le bien-être des employés au sein de l'entreprise et la qualité de sa gouvernance. Ces considérations relèvent des principes du développement durable.
- **Ce qu'est le label ISR** : il s'agit d'un label créé par le ministère de l'économie et des finances, applicable depuis 2020 aux FIA immobiliers, tels que les SCPI. Il est décerné aux fonds qui intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection et la gestion de leurs actifs immobiliers et qui appliquent une démarche transparente et mesurable visant à améliorer durablement la performance des immeubles au-delà du seul rendement financier (critères extra-financiers).

PRÉSENTATION DU LABEL ISR APPLIQUÉ À LA SCPI EN PARTICULIER

La société de gestion présente ses convictions et objectifs, sa politique d'engagement vis-à-vis des différentes parties prenantes internes et externes (locataires, property managers, prestataires) ainsi que la méthode d'évaluation des actifs qu'elle a mise en place pour la SCPI pour y parvenir. Cette évaluation se fait via une grille de notation qui comprend divers critères repartis en 3 piliers (ESG) qui sont pondérés selon les objectifs prioritaires pour la SCPI.

POUR ALTIXIA COMMERCES

E
pilier
environnement

S
pilier
social

G
pilier
gouvernance

Thématique	Objectifs	Sous-objectifs	Indicateur de reporting	Indicateur au 31/12/2024
Énergie	Optimiser les consommations d'énergie	En favorisant les travaux d'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique	1 - Part des surfaces louées avec un DPE A, B ou C	10%
ENR (Énergie renouvelable)	Favoriser le développement des énergies renouvelables	En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergies renouvelables in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR	2 - Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ)	9%
			3 - Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR	3%
Dynamisation des territoires	Dynamiser les quartiers émergents ou renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce, auprès des occupants et habitants	En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, actifs issus d'un renouvellement de friche)	6 - Part des actifs, en valeur, localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche	27%
		En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, à la culture, aux loisirs, à l'art de la table ou encore aux commerces BIO	7 - Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice	77%
Services		En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité	9 - Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité	100%
Résilience au changement climatique	Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique	En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs	11 - Part du patrimoine couvert par une étude	100%
		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	12 - Part des actifs bénéficiant de 1 dispositif favorable au confort d'été hors climatisation	64%

La société de gestion détermine tout d'abord une note cible en évaluant un actif type (classique) représentatif de l'univers investissable de la SCPI. Elle met ensuite en place un plan d'action pour chacun des actifs selon les objectifs à atteindre :

- soit pour maintenir les actifs au-dessus de cette note cible s'ils l'ont déjà atteinte (actifs dits « best in class »),
- soit pour permettre aux actifs d'atteindre cette note cible dans les 3 ans (actifs dits « best in progress »).

PRÉSENTATION DES NOTES ESG DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Cet inventaire vous permet de prendre connaissance de façon synthétique mais exhaustive des notes de l'ensemble des actifs immobiliers, de leur évolution, des actifs ayant déjà atteint la note seuil et de ceux encore classés « best in progress ».

PRÉSENTATION DE 15 ACTIFS EN PARTICULIER

Le rapport ISR présente ensuite en détail 15 actifs : les 5 plus importants en valeur vénale, les 5 plus performants et les 5 moins performants. Chacun de ces actifs est décrit, les notes ESG actuelles et cibles sont indiquées et surtout les mesures mises en place et prévues sont détaillées.

Ceci vous permet de prendre connaissance des atouts et mesures déjà mises en œuvre sur chaque actif et de celles prévues pour parvenir à la note cible. Ces éléments concernent les 3 piliers ESG.

EXEMPLE DE MESURES MISE EN ŒUVRE POUR UN ACTIF PERFORMANT AYANT ATTEINT LA NOTE SEUIL :

Existants 2024

-  La géothermie est disponible sur le site.
-  11,7 kgCO₂/m²/an.
-  Identification de tous les équipements visant à réduire la consommation énergétique.
-  182 kWh/m²/an.
-  Clauses environnementales intégrées dans les contrats des property managers.
-  Réalisation de l'étude batadapt.
-  Le site bénéficie du label écoquartier avec de nombreux espaces verts et services.
-  Les locataires ont essentiellement une activité très contributive.
-  6 lignes de bus et une station de métro du Grand Paris disponible à horizon 2030.
-  Bornes électriques de recharge à disposition à proximité + pistes cyclables sécurisées.
-  Nombreux services à disposition à moins de 800 mètres.

EXEMPLE DE MESURES PRÉVUES POUR UN ACTIF PEU PERFORMANT :

Principaux leviers d'action

-  Lancement de campagnes DPE & ENR pour combler le manque de données.
-  Tri mégot.
-  Confort d'été.
-  Racks vélo.
-  Réalisation de guides du locataire et comités verts pour encourager les comportements durables.



En investissant dans la SCPI Altixia Commerces labellisée ISR, vous contribuez à la valorisation d'un portefeuille innovant et durable inscrit dans une démarche continue d'amélioration. Grâce au rapport ISR, vous pouvez ainsi suivre chaque année les actions et les mesures concrètes mises en place dans le cadre de cette approche.

Consultez le dernier rapport ISR de votre SCPI [en cliquant ICI](#). 

Sophie de Roodenbeke,
Directrice Juridique Altixia REIM.



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



Votre patrimoine
SCPI

Visionnez la carte des actifs
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

Photo - Châtenay-Malabry - Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT

105,7 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,4 %

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

NOMBRE D'ACTIFS

22

SURFACES CONSTRUITES

44 167 m²

SURFACES LOUÉES

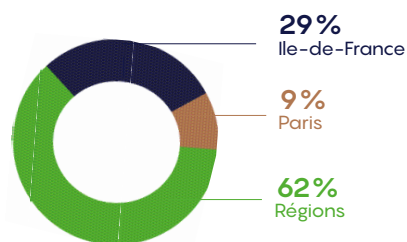
41 620 m²

SURFACES VACANTES

2 547 m²

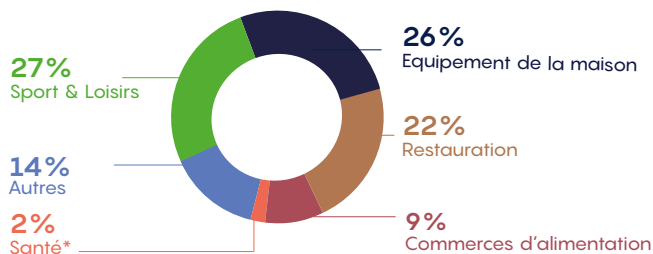
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2025)



L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

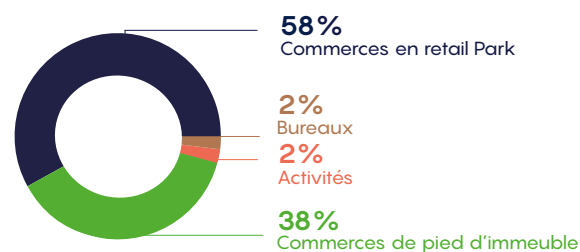
(en % des surfaces louées au 30-06-2025)



* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

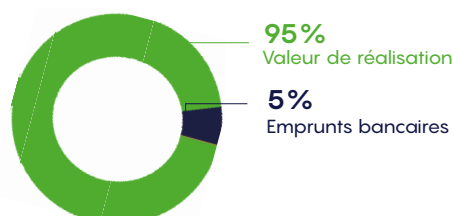
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2025)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur de l'actif brut au 30-06-2025)





SITUATION LOCATIVE

au 30 juin en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,23%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

2,54 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 594 701 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90,06%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

5,21 ans

NOMBRE DE LOCATAIRES

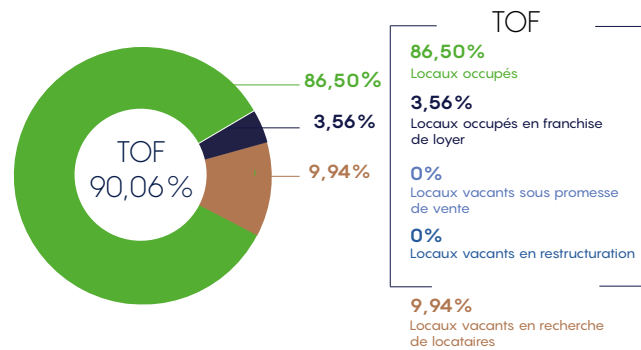
72

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^{er} 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

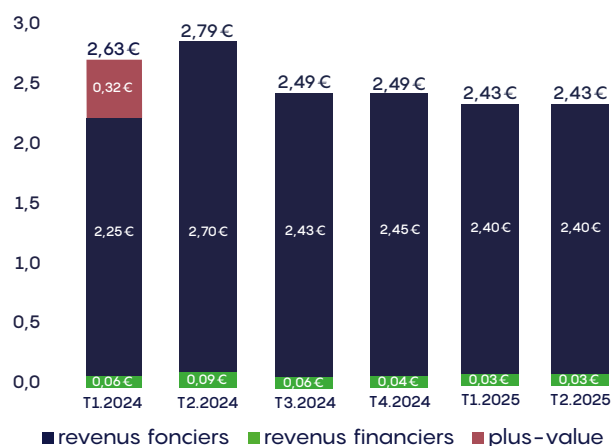
Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (9,94%) et celle liée aux franchises de loyers (3,56%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)*.





REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 2^{ème} trimestre est de 2,43 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel.

La prévision de distribution de revenus du 3^{ème} trimestre 2025 est de 3,05 € par part en jouissance, comprenant une perspective de distribution complémentaire d'une plus value de cession d'un actif immobilier. Le taux de distribution prévisionnel 2025 est maintenu entre 5% et 5,20%.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

31 octobre

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

	30-06-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	1 314
Parts retirées au cours du trimestre	1 314
Retraits de parts par compensation différée	2 740
Parts en attente de retrait	648

	31-12-2024	30-06-2025
Nombre d'associés	1 007	1 011
Nombre de parts	530 250	527 510
Capital nominal	79 537 500 €	79 126 500 €
Capitalisation	107 640 750 €	107 084 530 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2^{ème} trimestre 2025, la capitalisation a évolué de 107 640 750 € à 107 084 530 €.

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

Le mécanisme du retrait avec compensation différée, intégré aux statuts de la SCPI suite à l'assemblée générale du 30 avril 2024, a été mis en application au mois de juin et a permis de satisfaire 2 740 parts.



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

[Cliquez ici](#)

L'ACTUALITÉ
CHEZ ALTIXIA

Quoi de neuf ?



NOUVELLE ARRIVANTE !

Alexandra Lesage a rejoint l'équipe d'**Altixia REIM** en qualité de Responsable de la Gestion Locative.

Bienvenue !



UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE

L'équipe d'Altixia vise à partager son expertise et sa passion pour l'immobilier en développant des solutions adaptées aux exigences et besoins spécifiques des clients. Elle s'engage à rester flexible et réactive pour mieux répondre aux attentes patrimoniales des clients avec des offres immobilières optimales.



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.

MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉS ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

Mes documents

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

Mes documents personnels

[Mon bordereau fiscal 2023](#)

[Mon bordereau fiscal 2022](#)

[Mon bordereau fiscal 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 - Report à nouveau](#)

Bulletin trimestriel d'information

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

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

Impôt sur les revenus

[Notice fiscale](#)

[Attestation de dispense de 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,
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

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 / 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^{er} jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion.

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

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

Distribution des revenus

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

Conditions de retrait

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

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

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

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

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous

un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la 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.

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^{er} jour du 6^{ème} mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1^{er} septembre. L'associé percevra ses 1^{ers} revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3^{ème} 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^{er} jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1^{er} 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.