



scpi

ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien
Labellisée ISR

2^e BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1^{er} juillet au
30 septembre 2026
TRIMESTRE
2026



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
Patrimoine immobilier	7
Situation locative - mouvements locatifs	8
Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital	9
Pour en savoir plus	10
Informations pratiques	11

www.altixia.fr

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Quoi de neuf ?

Chers associés,

Le marché des commerces en France a poursuivi au deuxième trimestre 2026 sa trajectoire de reprise sélective amorcée depuis le début de l'année, portée notamment par les investisseurs privés et une stabilité des taux de rendement prime. Les commerces restent toutefois marqués par les difficultés rencontrées par certains secteurs d'activité, dont la restauration, secteur qui a connu une forte progression des procédures collectives de 9,9% sur un an au deuxième trimestre 2026.

Dans ce contexte de fragilité sectorielle, la SCPI Altixia Commerces a dû faire face au cours du deuxième trimestre, à deux défaillances locatives. Le local de 162 m² (en quote part de la SCPI) loué à un cabinet dentaire à Noisy-le-Sec a été libéré à la suite de la mise en liquidation judiciaire du locataire et de la résiliation de son bail intervenue le 31 mai. De même, le restaurant exploité sous enseigne Buffalo Grill à Gassin (501 m²) a également été libéré, ce locataire ayant lui aussi été placé en liquidation judiciaire, entraînant la résiliation de son bail le 21 mai. Ces deux départs expliquent la baisse de 0,40 point du Taux d'Occupation Financier de votre SCPI au cours du trimestre. Nous vous informons par ailleurs que le locataire Terres et Eaux, également placé en liquidation judiciaire, nous a fait parvenir le 30 juin une demande de résiliation de son bail, effective au 10 juillet. Ce locataire occupe une surface de 3 556 m² dans la zone commerciale d'Angoulins, au sud de l'agglomération de La Rochelle. Votre société de gestion reste pleinement mobilisée pour relouer rapidement ces différents locaux et limiter l'impact de ces défaillances sur la situation locative du patrimoine.

La campagne d'expertise immobilière réalisée au 30 juin 2026 fait ressortir une valeur de reconstitution de 203,62 € par part, qui se maintient au-dessus du prix de souscription de la part. Cette stabilité témoigne de la résilience du patrimoine de votre SCPI malgré les mouvements locatifs évoqués ci-dessus.

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 au 30-06-2026

en 1 coup d'oeil

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

5,0%

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

5,0%

La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N et au 1^{er} janvier de l'année N+1, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TRI SUR 5 ANS

5,06%

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

DISTRIBUTION

REVENUS TRIMESTRIELS

2,04 €

Bruts par part au 2T 2026

PROCHAIN VERSEMENT

30 octobre 2026

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

Par part

DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2026

203,62 €

Par part

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10

parts

VALEUR DE RETRAIT

197,92 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2026

177,84 €

Par part

PATRIMOINE IMMOBILIER

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,7%

DETTES ET ENGAGEMENTS

14,6%

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

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,4%

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

LA SOCIÉTÉ AU 30.06.2026

CAPITALISATION

107 084 530 €

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

21 016

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 024

LA MINUTE PÉDAGOGIQUE de la Libellule

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

LA FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

Le montant du loyer du bail renouvelé peut être fixé de plusieurs façons :

- **A l'amiable** : le bailleur et le preneur peuvent convenir librement du montant du loyer du bail renouvelé étant précisé que des clauses du bail initial peuvent déterminer par avance les modalités de cette fixation (souvent exclusion du plafonnement),
- A défaut d'accord, **de manière judiciaire** étant précisé que les éventuelles clauses du bail s'imposeront au juge.

A défaut d'accord des parties et de clause particulière au sein du bail, le juge fixera le loyer du bail renouvelé selon le principe et les modalités suivantes :

LE PRINCIPE ET SES EXCEPTIONS

LE PRINCIPE : le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative

Sauf accord différents des parties, cette valeur locative est déterminée d'après plusieurs éléments fixés par le Code de commerce :

1. **Les caractéristiques du local** : il s'agit de la situation des locaux dans l'immeuble (rdc/étage, leur accès, leur hauteur sous plafond...), leur surface (souvent pondérée pour les commerces), leur état d'entretien, les équipements dont ils disposent
2. **La destination du local** : il s'agit de l'activité autorisée par le bail. Un bail « tous commerces » ou bénéficiant d'une clause d'exclusivité verra sa valeur locative majorée
3. **Les obligations respectives des parties** : les facultés de céder ou sous-louer pourront être des facteurs de majoration alors que le transfert au preneur de certaines charges (impôts, assurance...) pourra constituer un facteur de minoration de la valeur locative
4. **Les facteurs locaux de commercialité** : ces facteurs dépendent principalement de l'intérêt pour le commerce considéré de son emplacement, de la répartition des activités dans le voisinage, des moyens de transport
5. **Les prix couramment pratiqués dans le voisinage** lors de nouvelles locations comme lors de renouvellement ou de fixations judiciaires du loyer.

En pratique, la détermination de la valeur locative donne lieu à un abondant contentieux et relève de l'appréciation souveraine du juge.

Notre exemple :

Un bail commercial (ILC) pour une destination de boulangerie, ayant pris effet le 1er janvier 2016 pour une durée de 9 ans et un loyer annuel HT et HC de 100 000 €. Les parties sont convenues d'un renouvellement à compter du 1er janvier 2025 mais ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le montant du loyer.

Calcul de la valeur locative :

Le juge estime qu'au regard des prix couramment pratiqué dans le voisinage actuellement la valeur locative annuelle HT HC de cette boulangerie au 1er janvier 2025 à 135 000 €, les éléments visés aux points 1 à 4 ci-dessus étant sans effet sur cette valeur.

La valeur locative annuelle HT HC du bail renouvelé est estimée à 135 000 €.

LES EXCEPTIONS : les bureaux et les locaux monovalents

- **Les locaux monovalents** sont ceux construits en vue d'une seule utilisation : établissements d'enseignement, hôtels, maisons de retraite, cinémas... Le loyer du bail renouvelé est fixé selon les usages de la branche d'activité
- **Les bureaux** : le loyer du bail renouvelé est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents.

LES MODALITÉS

LE PLAFONNEMENT :

Le taux de variation du loyer ne peut excéder la variation de l'indice (ILC ou ILAT) intervenue depuis la fixation du loyer initial.

Ainsi, le loyer du bail renouvelé sera fixé au plus faible des montants entre la valeur locative et le plafond indiciaire.

Le loyer peut baisser si la Valeur Locative est plus faible ou que la variation de l'indice est négative.

Notre exemple :

Calcul du loyer plafonné

Le montant du loyer plafond sera calculé comme suit :

- Dernier indice publié à la date du renouvellement (01/01/2025) : 137,71 (indice du T3 2024)
- Dernier indice publié à la prise d'effet du bail (01/01/2016) : 108,38 (indice du T3 2015)
- Loyer plafond : $(100\,000 \times 137,71) / 108,38 = 127\,062,19\,€$

Le juge fixera le loyer du bail renouvelé à 127 062,19 € et non 135 000 €.

LES EXCEPTIONS AU PLAFONNEMENT

Le mécanisme du plafonnement ne concerne pas les baux :

- Dont la valeur locative est inférieure au plafond,
- Dont la durée effective est supérieure à 12 ans (baux en tacite reconduction),
- Dont la durée contractuelle est supérieure à 9 ans ,
- Pour lesquels les éléments 1 à 4 ci-dessus ont connu une évolution notable

Notre exemple :

Calcul de la valeur locative

Le juge estime que l'arrivée d'une nouvelle station de métro au pied de la boulangerie et la fermeture d'un concurrent à 200 m constituent une modification des facteurs locaux de commercialité (point 4) et évalue la valeur locative annuelle HT HC de cette boulangerie au 1er janvier 2025 à 180 000 €.

Le juge fixera le loyer annuel HT HC du bail renouvelé fixé à 180 000 €.

LE LISSAGE DU DEPLAFONNEMENT

Pour les deux dernières exceptions, la variation de loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Notre exemple : loyer annuel HT HC du bail renouvelé fixé à 180 000 €, dernier loyer facturé de 123 269,98 €

Par le jeu du lissage, le loyer (hors indexation) évoluera ainsi :

- Loyer 2025 : $123\,269,98\,€ + 12\,327\,€ = 135\,596,98\,€$
- Loyer 2026 : $135\,596,98\,€ + 13\,559,7\,€ = 149\,156,67\,€$
- Loyer 2027 : $149\,156,67\,€ + 14\,915,67\,€ = 164\,072,34\,€$
- Loyer 2028 : $164\,072,34\,€ + 16\,407,23\,€ = 180\,000\,€$



RÉDIGÉ PAR SOPHIE DE ROODENBEKE
DIRECTRICE JURIDIQUE - ALTIXIA REIM

- Ce lissage ne s'applique pas aux baux dont la durée effective est supérieure à 12 ans.
- Une baisse de loyer n'est pas lissée

**PATRIMOINE
IMMOBILIER**
au 30 juin en quote-part de la SCPI



Photo – Chatenay Malabry – Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT

110,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,4 %

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

NOMBRE D'ACTIFS

22

SURFACES CONSTRUITES

47 509 m²

SURFACES LOUÉES

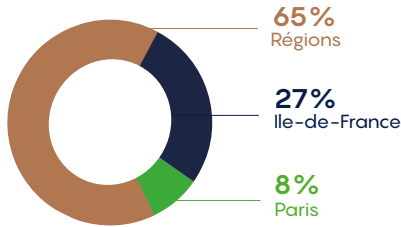
43 660 m²

SURFACES VACANTES

3 849 m²

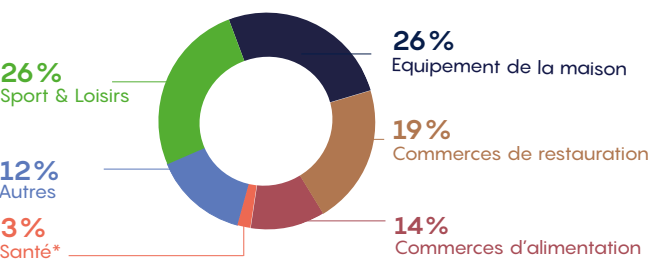
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2026)



L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

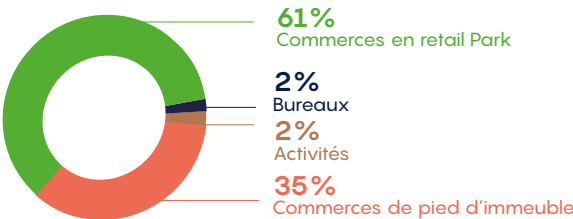
(en % des loyers au 30-06-2026)



* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

RÉPARTITION SECTORIELLE

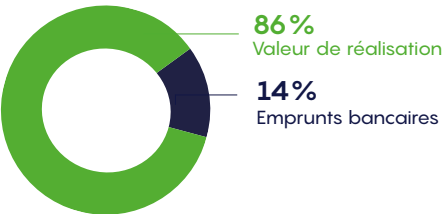
(en % de la valeur vénale au 30-06-2026)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS*

(en % de la valeur de réalisation au 30-06-2026)

*Selon méthode ASPIM.



**SITUATION
LOCATIVE**
au 30 juin en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE

91,9%

DURÉE MOYENNE RESTANTE
DES BAUX (WALT)

4,57 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS
DES FONDS INVESTIS

1 494 960 €

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

88,7%

DURÉE MOYENNE FERME DES
BAUX (WALB)

2,05 ans

NOMBRE DE LOCATAIRES

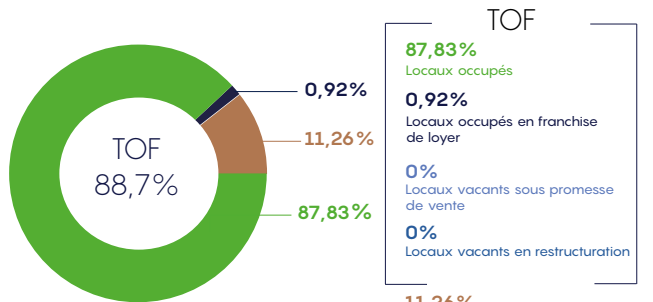
71

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 (11,26%) et celle liée aux franchises de loyers (0,92%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



**LES MOUVEMENTS
LOCATIFS**
du trimestre

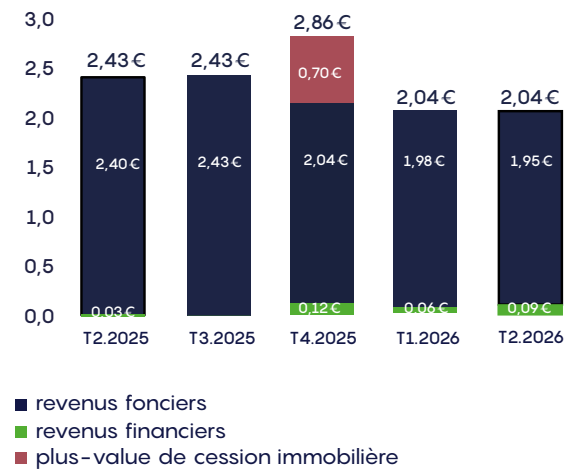


LIBÉRATIONS	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
Gassin (83)	PLK1	Commerces	501 m ²	140 000 €
Noisy-le-Sec (93)	WIZMAN	Commerces	162 m ²	46 283 €

La SCPI a eu connaissance au cours du trimestre que le mandataire judiciaire nommé dans le cadre de la procédure de sauvegarde du locataire Terres et Eaux à Angoulins a mis fin au bail avec exécution au 10 juillet 2026. Ce locataire occupe une surface de 5 211 m² pour un loyer de 635 522 €.

REVENUS DISTRIBUÉS

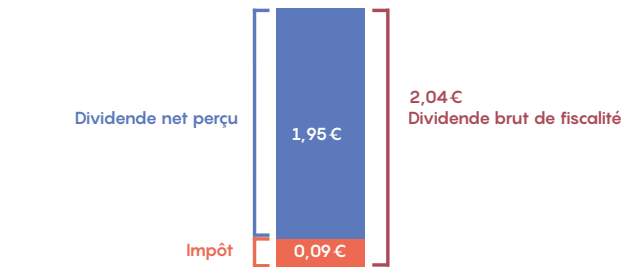
MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 2^e trimestre 2026 est de 2,04€ brut par part.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS
30 octobre 2026

VOS REVENUS PAR PART AU 2T 2026 (PERSONNE PHYSIQUE)



COMPRENDRE VOS REVENUS

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

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

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

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

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

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 barèmeau fiscal 2025
- Mon barèmeau fiscal 2024
- Mon barèmeau fiscal 2023
- Mon barèmeau fiscal 2022
- Mon barèmeau fiscal 2021
- Mon barèmeau fiscal 2020
- Mon barèmeau fiscal 2019
- Convention générale d'utilisation de l'extranet
- Attestation de propriété de parts

Divers

- Minuta pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII
- Minuta pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces
- Minuta pédagogique - Les investissements d'une SCPI
- Minuta pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution
- Minuta 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 rattachement forfaitaire non libératoire (DNL)
- Minuta pédagogique - crédit d'impôt lié à l'acquisition de logements
- Minuta 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.

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

		30-06-2026
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		455
Parts retirées au cours du trimestre		455
Retraits de parts par compensation différée		0
Parts en attente de retrait		21 016
	31-12-2025	30-06-2026
Nombre d'associés	1 017	1 024
Nombre de parts	527 510	527 510
Capital nominal	79 126 500 €	79 126 500 €
Capitalisation	107 084 530 €	107 084 530 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2^e trimestre 2026, la capitalisation n'a pas évolué et est restée stable à 107 084 530 €.

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

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

Cliquez ici

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 18,6%. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

Revenus financiers

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

DIFFUSION DE L'INFORMATION

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

Lexique

Délai de mise en jouissance

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

Exemple : le 1^{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.