ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien
Labellisée ISR

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

1er TRIMESTRE 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1er avril au 30 juin 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

Benoît GIRARDON
Directeur de la Relation 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,

Lors de la crise sanitaire liée au Covid, les difficultés d'approvisionnement rencontrées avaient déjà alerté les Etats sur la nécessité de relocaliser la production de biens essentiels.

Le début de l'année 2025, et plus particulièrement la politique économique américaine, renforce cet impératif de réindustrialisation. Celle-ci prendra bien sûr du temps et nécessitera de lourds investissements.

Cependant, à long terme, cette nouvelle donne bénéficiera aux commerces physiques qui devraient retrouver leur compétitivité face aux marketplaces étrangères de l'e-commerce : écart de prix qui se resserre, meilleure gestion des stocks, capacité d'approvisionnement local plus stable, proximité avec le consommateur.

Cela confirme la pertinence de notre stratégie d'investissement dans les commerces de proximité et de périphérie. Ce positionnement prend dès aujourd'hui tout son sens : les Français recherchent des commerces proches, humains, enracinés dans leur territoire. Ce retour au local n'est pas un retour en arrière, c'est une avancée vers un modèle plus durable, en ligne avec la démarche ISR engagée sur votre SCPI.

A cet égard, le locataire CORNER's BEER à Chatenay-Malabry a ouvert et apporte, au centre du nouveau quartier LaVallée, une animation conviviale appréciée des résidents.

Par ailleurs, comme nous vous l'annoncions, nous souhaitions profiter de la baisse des taux d'intérêt pour financer de nouveaux investissements. Nous avons effectivement reçu un accord d'une banque et ce prêt sera mis en place au cours du deuxième trimestre 2025.

Nous avons également souhaité optimiser la rentabilité et l'attractivité de votre SCPI et avons le plaisir de vous informer que le délai d'entrée en jouissance sera supprimé du 1er mars au 31 mai 2025.

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

ALEXANDRE PARVEZ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM

VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES au 31-03-2025 en 1 coup d'oeil

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 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 1T 2025

PROCHAIN VERSEMENT

31 juillet

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

2,43 €

Bruts par part au 2T 2025

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

Par part
10 parts minimum pour une première souscription

VALEUR DE RETRAIT

197,92 €

Par part

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2024

208,07 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2024

186,73 €

Par part

PATRIMOINE IMMOBILIER

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90%

DETTES ET ENGAGEMENTS

5,11%

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

6,42%

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

LA SOCIÉTÉ AU 31.03.2025

CAPITALISATION

107 640 750 €

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

1 302

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 018

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 9 ANS

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 en perte de 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.

TOUTES LES CLÉS POUR BIEN COMPRENDRE UN INDICATEUR DE PERFORMANCE ESSENTIEL D'UNE SCPI : LE TAUX DE DISTRIBUTION

Dans le Bulletin Trimestriel du 1er trimestre 2023 notre minute pédagogique était consacrée aux indicateurs clés pour choisir votre SCPI, et le Taux de Distribution était en toute première place des indicateurs sur lesquels nous vous apportions un éclairage.

Le Taux de Distribution est en effet l'indicateur de mesure de performance qui est le plus largement diffusé et mis en avant par les sociétés de gestion pour communiquer sur les performances de leurs SCPI. Les Taux de Distribution des différentes SCPI du marché font d'ailleurs l'objet de nombreux palmarès sur les réseaux sociaux ou dans des revues spécialisées, cette «tendance» du classement des SCPI par les Taux de Distribution ayant été amplifiée par la forte augmentation du nombre de SCPI (sur les 2 dernières années, 24 nouvelles SCPI ont été lancées sur un total de 221 SCPI).

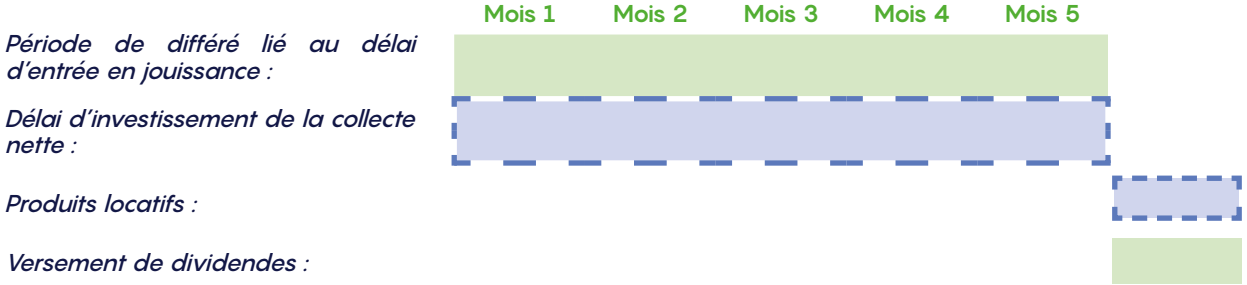
Pour rappel :
le Taux de Distribution (TD) correspond au montant du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (fiscalité étrangère par exemple), ramené au prix de la part au 1er janvier.

Ces classements font apparaitre de fortes disparités entre les Taux de Distribution, notamment entre les «jeunes» SCPI nouvellement créées et les SCPI plus anciennes. Ainsi dans certains classements publiés en début d'année 2025, les amplitudes entre les Taux de Distribution les plus élevés (avec des chiffres publiés pour l'année 2024 jusqu'à 11%) et les plus bas peuvent légitimement interroger sur les facteurs contribuant à de tels écarts. Le Taux de Distribution d'une SCPI nouvellement créée n'est pas toujours représentatif de son potentiel à venir, et nous allons vous expliquer pourquoi. En effet, 2 éléments importants peuvent augmenter ponctuellement le taux de distribution : le délai de jouissance des parts et le poids de la collecte nouvelle.

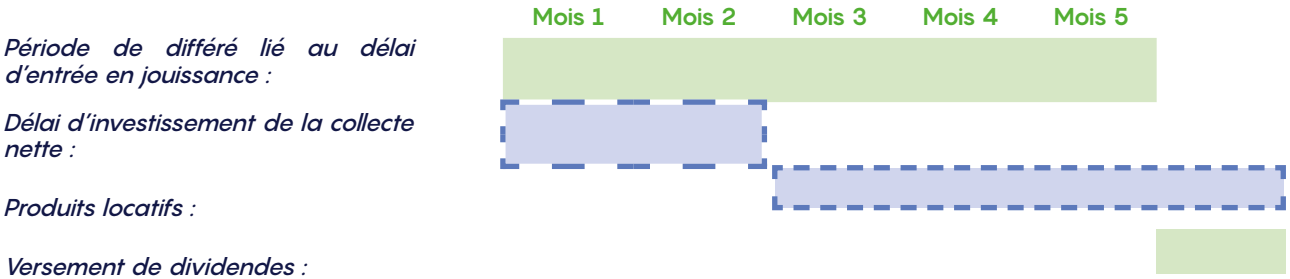
FACTEUR N°1 : LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS.

Le délai de mise en jouissance des parts est généralement calé sur **le délai d'investissement en actifs immobiliers** de la collecte nouvelle, de sorte que les versements de dividendes aux nouveaux associés coincident avec la perception des revenus locatifs issus des nouveaux actifs acquis. Un délai de 5 mois est généralement nécessaire en France pour parvenir à la signature d'un acte authentique chez le notaire. Les SCPI prévoient ainsi en général un délai d'entrée en jouissance de 5 mois entiers.

Pour rappel :
Le délai de mise en jouissance des parts correspond à un différé entre la date de souscription et celle à compter de laquelle les parts souscrites peuvent donner droit à des revenus.
Ce délai permet à la société de gestion d'investir les fonds collectés en actifs immobiliers générateurs de revenus et permet d'éviter que la nouvelle collecte vienne diluer les droits des anciens associés.



Dans le cas où l'investissement immobilier a pu être réalisé **avant** la date d'entrée en jouissance des parts, la SCPI se trouve dans une situation où elle perçoit des produits locatifs sans avoir à rémunérer les nouveaux investisseurs dont les parts ne sont pas encore entrées en jouissance. Dans ce cas, ce surplus de recette permet à la SCPI de distribuer un montant plus important de produits locatifs aux seules parts en jouissance, permettant d'améliorer le Taux de Distribution. Ainsi, investir la collecte en actifs immobiliers dans des délais inférieurs au délai de jouissance des parts a donc un effet «booster» temporaire sur le Taux de Distribution.



FACTEUR N°2 : LE POIDS DE LA COLLECTE NOUVELLE.

Cet effet «booster» se conjugue au poids de la collecte nouvelle (dont les parts ne sont pas encore entrées en jouissance) rapporté à la capitalisation de la SCPI ce qui peut majorer encore le Taux de Distribution.

L'exemple chiffré ci-après illustre dans quelles circonstances le poids de la collecte nouvelle peut considérablement changer le Taux de Distribution. Le graphique ci-dessous modélise la distribution de revenus d'une SCPI sur une période d'un an. L'exemple se place du point de vue d'une SCPI récente, créée l'année précédente, et qui enregistrerait en début d'année une collecte représentant 10 fois sa capitalisation. La collecte nouvelle est investie dans un nouvel actif immobilier dans un délai de 2 mois, soit plus court que le délai d'entrée en jouissance des parts (5 mois entiers). Cet actif est acquis avec un taux de rendement de 6%. Cet exemple théorique montre que la SCPI serait alors en mesure d'afficher un Taux de Distribution de 20%.

Collecte du mois de janvier.

Parts souscrites au cours de l'année N-1 entrées en jouissance en janvier de l'année N.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Nombre de parts souscrites	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts en jouissance	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
Montant de l'augmentation de capital en €	2 000 000 €											

Période de différé de la date d'entrée en jouissance
Délai d'investissement de la collecte nette

Produits locatifs mensuels nets	-	-	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Revenus distribués	-	-	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €
Distribution unitaire	- €	- €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	0,82 €	0,82 €	0,82 €	0,82 €	0,82 €	0,82 €

Total des dividendes versés au cours de l'année	40,91 €
Taux de distribution	20%

Période pendant laquelle les produits locatifs sont distribués aux parts en jouissance correspondant aux parts souscrites au cours de l'année N-1.

Il convient toutefois de préciser que cet effet « booster » concerne surtout les nouvelles SCPI et tend mécaniquement à s'estomper à mesure que la capitalisation de la SCPI augmente, le nombre de parts à rémunérer étant de plus en plus important.

EN OUTRE :

- Le Taux de Distribution est un indicateur financier limité à une seule année, le Taux de Rendement Interne (TRI) affiché par les SCPI de plus de 5 ans, permet d'apprécier la performance générée par les dividendes sur une période plus longue et donc plus en phase avec la durée de placement recommandée d'une SCPI. De plus, le TRI prend en compte la valeur de retrait de la part à l'issue de la période de détention, et donc le TRI intègre l'impact des frais de souscription et l'éventuelle revalorisation du prix de la part au cours de la période.
- Le Taux de Distribution n'intègre pas les évolutions de valeur de la part au cours de l'exercice, en cela il ne reflète donc pas l'intégralité de la performance de la SCPI.
- Selon les règles de calcul édictées par l'ASPIM, le calcul du Taux de Distribution ne doit pas être annualisé ! Par exemple, une SCPI nouvellement créée qui aurait distribué des revenus sur 2 mois de l'année ne doit pas être annualisé, c'est-à-dire extrapoler les revenus versés sur une durée de 12 mois.
- La mention du «prix de la part au 1er janvier » qui figure dans les règles de calcul préconisées par l'ASPIM, simple en apparence, peut être sujette à interprétation. En effet, certaines sociétés de gestion au lancement de nouvelles SCPI font bénéficier les membres fondateurs ou les premiers actionnaires (sponsors) de prix de parts plus avantageux que les prix de souscription des parts ouvertes au grand public. Retenir les prix des parts fondateurs ou sponsors peut induire un biais dans le calcul du Taux de Distribution, car ce taux ne sera pas celui dont bénéficieront les autres souscripteurs.

CONCLUSION :

Les exemples développés dans cette minute pédagogique ont mis en évidence que le Taux de Distribution en apparence simple pouvait être temporairement impacté, parfois très significativement, par la collecte au regard de la taille de la SCPI et le délai de jouissance des parts.

Il est important de garder à l'esprit que si investir la collecte nouvelle plus rapidement que le délai de jouissance démontre une bonne gestion, il appartient à la société de gestion de choisir entre une distribution aux seuls associés dont les parts sont en jouissance pour afficher un Taux de Distribution attractif et/ou la constitution de réserves.

Le Taux de Distribution d'une SCPI reste un indicateur de performance portant uniquement sur une période annuelle, qui doit par conséquent être pris en compte conjointement avec le TRI lorsque celui-ci est publié (SCPI de plus de 5 ans d'existence) et le niveau de report à nouveau afin de compléter l'information sur les performances de la SCPI.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre

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

PATRIMOINE IMMOBILIER au 31 mars en quote-part de la SCPI

Photo - Châtenay-Malabry - Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT
105,7 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT
6,42 %
Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

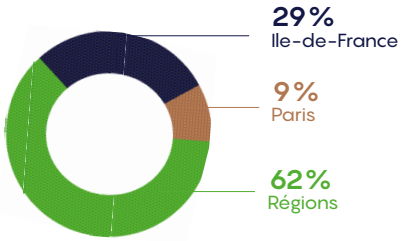
NOMBRE D'ACTIFS
22

SURFACES CONSTRUITES
44 167 m²

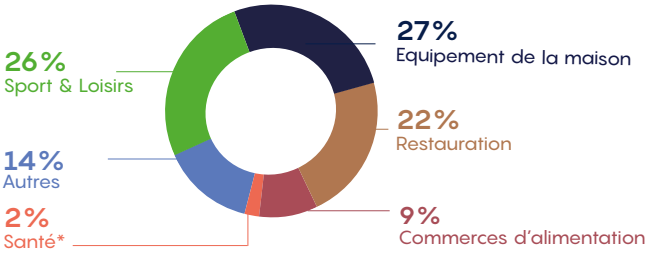
SURFACES LOUÉES
41 620 m²

SURFACES VACANTES
2 547 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % de la valeur vénale au 31-03-2025)

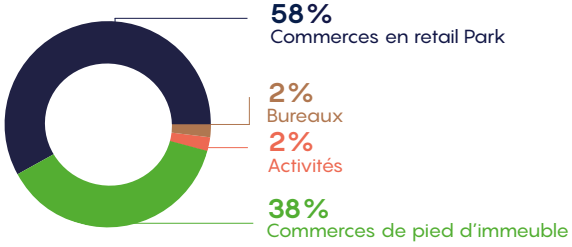


L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES
(en % des surfaces louées au 31-03-2025)

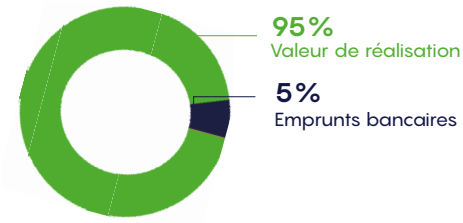


* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % de la valeur vénale au 31-03-2025)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS
(en % de la valeur de l'actif brut au 31-03-2025)



SITUATION LOCATIVE
au 31 mars en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
94,23%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,14%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)
5,47 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)
2,77 ans

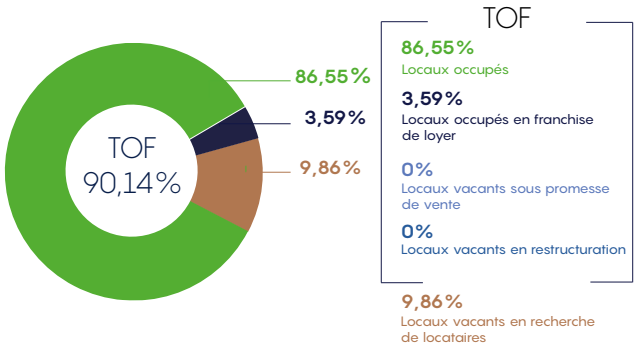
LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS
1 526 975 €

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 1er 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 (9,86%) et celle liée aux franchises de loyers (3,59%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)*.



LES MOUVEMENTS LOCATIFS
du trimestre

673 m²

99 m²

NOUVEAUX LOCATAIRES ET DÉPARTS	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel
Noisy-le-Sec (93)	ALDI	Arrivée	673 m²	132 720 €
Châtenay-Malabry (92)	BELLA RAGAZZA	Liquidation judiciaire	99m²	37 507 €

ALDI - NOISY-LE-SEC (93)

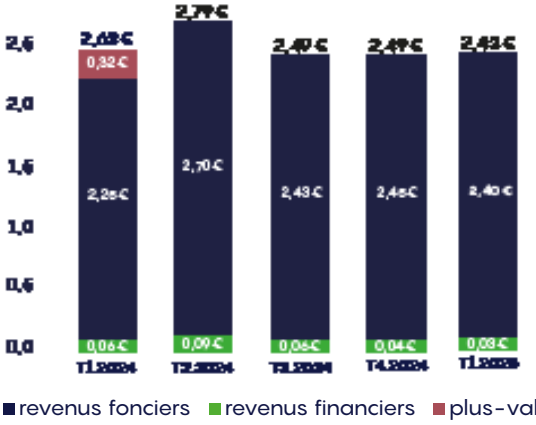
La prise d'effet du bail commercial avec le locataire ALDI était fixée au 6 janvier 2025. Ce bail est conclu pour une durée ferme de 6 ans et porte sur une surface de 673 m². Le loyer annuel est de 132 720 € HT HC. Une période de 6 mois de franchise de loyer a été accordée afin d'accompagner l'installation du locataire.

LAVALLÉE - CHÂTENAY-MALABRY (92)

La société locataire Bella Ragazza a été placée en liquidation judiciaire à la date du 4 février 2025.

REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 1er trimestre est de 2,43 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Ce montant inclut 0,16 € prélevé sur le report à nouveau, correspondant à 6,67% du montant distribué.

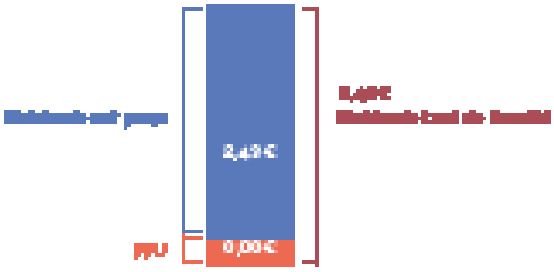
La prévision de distribution de revenus du 2ème trimestre 2025 est de 2,43 € par part en jouissance, avec une perspective de hausse des distributions des trimestres suivants en cas de poursuite de l'amélioration du taux d'occupation de la SCPI. Le taux de distribution prévisionnel 2024 est compris entre 5% et 5,20%.

(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.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

30 juin

VOS DIVIDENDES PAR PART AU 1T 2025 (PERSONNE PHYSIQUE)



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

	31-03-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	0
Parts retirées au cours du trimestre	2 383
Retraits de parts par compensation différée	0
Parts en attente de retrait	1 302

	31-12-2024	31-03-2025
Nombre d'associés	1 007	1 018
Nombre de parts	530 250	530 250
Capital nominal	79 537 500 €	79 537 500 €
Capitalisation	107 640 750 €	107 640 750 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Evolution de la capitalisation : Au cours du 1er trimestre 2025, la capitalisation n'a pas évolué, les souscriptions étant intégralement affectées au traitement des parts en attente de retrait.

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

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

Cliquez ici

L'ACTUALITÉ CHEZ ALTIXIA
Quoi de neuf ?

NOUVEAUX ARRIVANTS !

Bao Nhi Bossard et **Bertrand Hoornaert** ont rejoint l'équipe d'**Altixia REIM** en qualité d'Asset Manager et Directeur de l'Asset Management.

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.

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.

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 1er jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

Par exception, entre le 1er mars et le 31 mai 2025 l'entrée en jouissance des parts sera le 1er 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 recu 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 1er jour du 6e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1er septembre. L'associé percevra ses 1ers revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3ème 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 1er jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1er 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.

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

ALTIXIA Commerces I réf. 2024-AC-BT03 - Droits photos : ALTIXIA REIM -30-09-2024