ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien
Labellisée ISR

3ème TRIMESTRE 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1er octobre au 31 décembre 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 7

Patrimoine immobilier 8

Situation locative - mouvements locatifs 9

Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital 10

Pour en savoir plus 11

Informations pratiques 12

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 ?

Au cours du troisième trimestre 2025, les volumes d'investissement en actifs immobiliers en Europe repartent à la hausse, avec cependant de fortes disparités en fonction des localisations et de la qualité des actifs. En ce qui concerne la classe d'actif des commerces en France, selon CBRE « en 2025 le volume investi en commerces s'inscrit dans la droite ligne de ceux des deux années passées avec une part de marché dans les volumes globaux en immobilier d'entreprise de 26 % ».

Dans ce contexte, la SCPI Altixia Commerces a poursuivi sa stratégie d'acquisition d'actifs récents situés dans des retail park de métropoles régionales avec l'acquisition d'un ensemble immobilier de 3 486 m² au sein d'une zone commerciale située dans le Nord de la France. Il s'agit d'un actif développé récemment, et loué à 3 locataires de qualité dont les activités sont parmi les plus porteuses dans le contexte actuel : des commerces alimentaires de qualité en moyenne surface, des activités de sport et de loisirs, de la restauration rapide.

Comme nous vous l'avions annoncé dans le Bulletin Trimestriel du deuxième trimestre, le tout premier actif acquis par la SCPI Altixia Commerces en 2019 a été cédé au cours du mois de juillet. Cet actif de commerce situé à Rueil Malmaison (92), acquis en VEFA, avait ensuite fait l'objet d'un bail avec l'enseigne « La Vie Claire ». Cette cession a permis de dégager une importante plus-value, qui viendra compléter la distribution au titre du 4ème trimestre 2025.

Enfin, en ce qui concerne les engagements d'investissement socialement responsable d'Altixia Commerces, le contrôle du label ISR de la SCPI a été réalisé par l'AFNOR, ce qui nous permet de consolider nos engagements et notre stratégie en vue du renouvellement du label qui interviendra en 2026. De nombreuses réalisations concrètes développées par la société de gestion sur certains actifs (notamment Chamblyrama, Hautmont ou encore la ZAC des Costières à Nîmes), dont certaines sont particulièrement innovantes, vous seront présentées plus en détail dans le Bulletin Trimestriel du 4ème trimestre afin de rendre plus tangibles les actions menées depuis l'obtention du label.

Les équipes d'Altixia REIM vous remercient à nouveau de votre confiance et restent mobilisées afin de vous apporter le meilleur service.



ALEXANDRE PARVEZ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ – ALTIXIA REIM

VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 30-09-2025

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,12 %

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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024

5,12 %

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

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 3T 2025

PROCHAIN VERSEMENT

30 janvier 2026

PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION (À LA DATE DE RÉDACTION DE CE BULLETIN)

2,96 €

Bruts par part au 4T 2025*

*Y compris plus-value de cession potentielle.

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

Par part

DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2025

206,02 €

Par part

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10

parts

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

14,18 %

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

420

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 015

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.

LES ORGANES DE GOUVERNANCE D'UNE SCPI

QU'EST-CE QUE LA GOUVERNANCE D'UNE SCPI ?

La gouvernance d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) regroupe l'ensemble des organes qui assurent la gestion, le contrôle et la représentation des intérêts des associés.

Elle garantit une gestion rigoureuse, transparente et conforme aux règles fixées par le Code Monétaire et Financier et l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

LES TROIS PILLIERS DE LA GOUVERNANCE

Organe	Rôle principal	Composition	Responsabilités clés
Société de gestion	Gère la SCPI au quotidien.	Société agréée par l'AMF et composée d'experts.	Collecte les fonds, gère le patrimoine immobilier, prend les décisions d'investissement et distribue les revenus aux associés.
Conseil de surveillance	Assiste la Société de Gestion.	Membres élus par l'assemblée générale.	Opère les vérifications et présente son rapport à l'Assemblée Générale.
Assemblée générale	Exprime la volonté collective des associés.	Tous les associés.	Vote les résolutions : approbation des comptes et élection des membres du conseil de surveillance.

LES MISSIONS DE CHAQUE ORGANE DE GOUVERNANCE

La gouvernance d'une SCPI repose sur un dialogue permanent entre les trois organes. Chacun agit selon ses pouvoirs afin de contribuer à un objectif commun : **la valorisation de la SCPI et la protection des intérêts des associés.**

1 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- La Société de Gestion **commercialise la SCPI** et gère le passif :
  - › elle anime un réseau de distribution composé, entre autres, de conseillers en gestion de patrimoine,
  - › elle collecte les fonds auprès des investisseurs,
  - › elle gère la vie des parts et les relations avec les associés.
- La Société de Gestion gère **le portefeuille immobilier :**
  - › elle met en oeuvre la politique d'investissement : sélection des acquisitions et choix des arbitrages nécessaires (cessions),
  - › elle assure la gestion locative des biens : mise en location, suivi des baux et des relations avec les locataires, maintenance, travaux d'entretien, rénovation et valorisation du patrimoine.
- La société de Gestion assure **la gestion financière et administrative de la SCPI :**
  - › elle gère les flux financiers, la trésorerie et la distribution des revenus aux associés,
  - › elle prépare les rapports de gestion et les comptes annuels,
  - › elle réunit le Conseil de Surveillance et l'Assemblée Générale.
- La société de Gestion a une mission de **communication et de transparence :**
  - › elle informe les associés : bulletins d'information, rapports annuels,
  - › elle fournit toutes les informations nécessaires pour que les associés prennent des décisions éclairées.

2 LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Le Conseil de Surveillance est chargé **d'assister et de contrôler** la Société de Gestion :
  - Il analyse les rapports trimestriels et annuels,
  - il se fait remettre tous les documents nécessaires à sa mission,
  - il présente chaque année en assemblée générale un rapport sur la gestion de la SCPI.
- Il est composé, depuis l'ordonnance du 12 mars 2025, **de 3 à 12 membres élus** parmi les associés de la SCPI pour une durée de 3 ans. Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance.

3 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ASSOCIÉS

- Elle se **réunit au moins une fois par an** pour l'approbation des comptes et des valeurs, dans les 6 mois suivant la date de clôture de l'exercice.
- Elle **vote les résolutions** : approbation des comptes, affectation du résultat, nomination du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance. Les assemblées générales sont ordinaires ou extraordinaires lorsqu'il s'agit de modifier les statuts.
- Elle **exerce le pouvoir souverain sur les décisions majeures.** Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, ou encore de voter par correspondance.

LE CYCLE ANNUEL DE GOUVERNANCE

La Société de gestion prépare les comptes, le rapport annuel et les résolutions. → **Le Conseil de surveillance vérifie et émet son rapport.** → **L'Assemblée générale approuve les comptes et prend les décisions en votant.** → **La Société de gestion met en oeuvre les décisions votées.**

Le cycle de gouvernance recommence chaque année.

LE RÔLE ACTIF DES ASSOCIÉS

En tant qu'associé, vous participez directement à la vie de votre SCPI.
Vous exercez vos droits de vote, élisez vos représentants et suivez la gestion à travers les rapports et bulletins d'information.
Votre engagement contribue à une gouvernance équilibrée, transparente et performante, au service de la pérennité et de la valeur de la SCPI.

Pour résumer :
La Société de gestion **GÈRE.**
Le Conseil de surveillance **ASSISTE.**
L'Assemblée générale **VOTE.**

Ensemble, ces organes forment le triangle de confiance au coeur de la SCPI.



RÉDIGÉ PAR SANDRINE CLÉMENT
DIRECTRICE SERVICE CLIENT – ALTIXIA REIM

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre

COMMERCES - Hautmont (59)

La SCPI Altixia Commerces a saisi une opportunité d'investissement auprès d'un autre fonds géré par la société de gestion, l'OPCI Altixia Valeur.

L'actif est implanté à Hautmont, en périphérie de Maubeuge et à 15 minutes de la frontière belge. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'une zone commerciale dynamique attirant près de 13 millions de visiteurs par an.

Le retail park est entièrement loué à trois enseignes reconnues : Quick, Basic Fit et Grand Frais. Cette acquisition illustre pleinement les convictions d'ALTIXIA REIM sur l'immobilier commercial, en privilégiant des retail parks proposant une offre de commerces essentiels — restauration, alimentation — ainsi que des activités de loisir et de bien-être.

Date d'acquisition	17-07-2025
Montant (acte en main)	5,35 M€
Surface	3 486 m²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	7,14 %
Nombre de locataires	3

Pour en savoir plus



Perspective - Hautmont - Altixia REIM

PATRIMOINE IMMOBILIER
au 30 septembre en quote-part de la SCPI



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

Cliquez ici

Photo - Mondeville - Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT
110,4 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT
6,4 %
Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

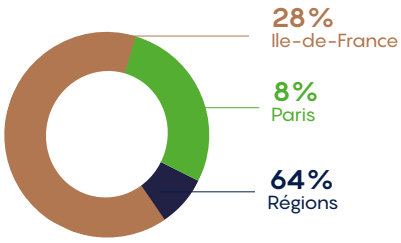
NOMBRE D'ACTIFS
22

SURFACES CONSTRUITES
47 509 m²

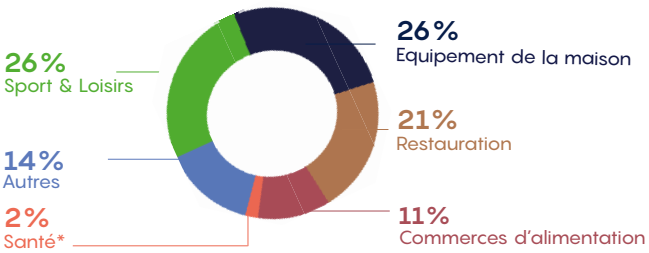
SURFACES LOUÉES
44 824 m²

SURFACES VACANTES
2 685 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % de la valeur vénale au 30-09-2025)

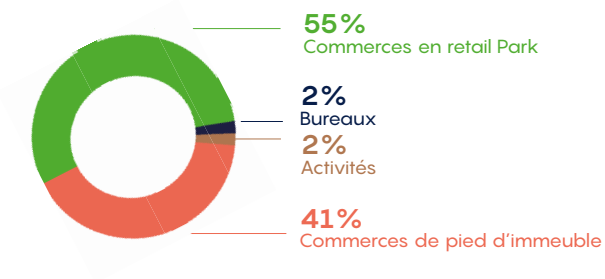


L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES
(en % des loyers au 30-09-2025)

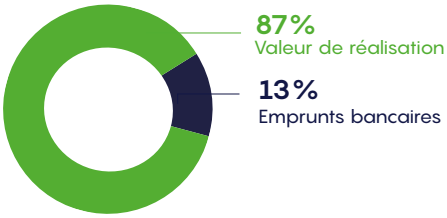


* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % de la valeur vénale au 30-09-2025)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS*
(en % de la valeur de réalisation au 30-09-2025)



*Selon méthode ASPIM.

SITUATION LOCATIVE
au 30 septembre en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
94,35%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
90,28%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)*
5,15 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)*
2,39 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS
1 693 595 €

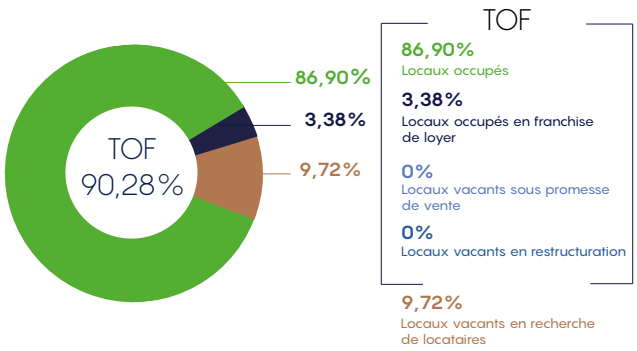
NOMBRE DE LOCATAIRES
73

***Taux rectifié le 15/01/2026**

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 (9,72%) et celle liée aux franchises de loyers (3,38%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



LES MOUVEMENTS LOCATIFS
du trimestre

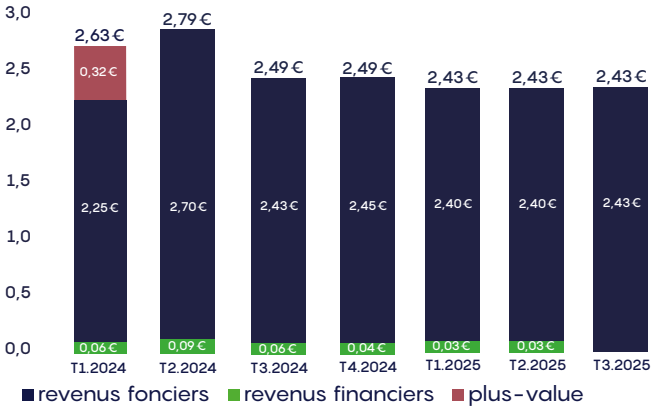
0 m²

139 m²

LIBÉRATIONS	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel
Chamblyrama (60)	ONO CHAMBLY	Commerces	138 m²	24 457 €

REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 3ème trimestre 2025 s'élève à 2,43 € par part, soit un montant équivalent à celui des premier et deuxième trimestres. La distribution de la plus value de cession d'un actif immobilier détenu indirectement par une société elle-même détenue à hauteur de 50% par la SCPI qui était annoncée dans le précédent Bulletin Trimestriel n'interviendra finalement qu'au cours du 4ème trimestre compte tenu des délais de remontée des flux de trésorerie de la société détentrice de l'actif vers la SCPI.

La distribution prévisionnelle du 4ème trimestre 2025 est estimée à 2,96 € par part. Ce montant pourrait cependant être légèrement supérieur (jusqu'à 3,10 euros par part en jouissance) en cas de recouvrement d'une créance impayée qui a fait l'objet d'une provision comptable au 30 septembre. Le taux de distribution prévisionnel de l'année 2025 sera compris dans une fourchette entre 5 % et 5,15%.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

30 janvier

ATTESTATION DE DISPENSE

(PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE NON LIBÉRATOIRE)

Les revenus financiers qui vous sont versés en complément des revenus fonciers, sont soumis, conformément au dispositif fiscal connu à ce jour, **à un prélèvement forfaitaire de 12,80 %** correspondant à l'impôt sur le revenu et **à 17,20 % au titre des prélèvements sociaux**, soit un total de 30 %.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les contribuables peuvent ainsi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire à la condition que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année **soit inférieur à 25.000 € pour une personne seule** et **50.000 € pour un couple marié ou pacsé**. Pour bénéficier de cette dispense, les associés doivent adresser à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur dument complétée. Sur la base de cet engagement de l'associé, la société de gestion n'appliquera pas le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sur les revenus financiers versés au titre de 2025.

Cette attestation est téléchargeable en cliquant ICI et doit être adressé à la Société de Gestion **avant le 30 novembre 2025** par courriel postal ou par mail.

Contact :
32 Avenue Marceau,
75008 PARIS
serviceclient@altixia.fr

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30-09-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	3 571
Parts retirées au cours du trimestre	3 571
Retraits de parts par compensation différée	0
Parts en attente de retrait	420

	31-12-2024	30-09-2025
Nombre d'associés	1 007	1 015
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 3ème trimestre 2025, 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

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.

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 1er 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 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 6ème 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. 2025-AC-BT03 - Droits photos : ALTIXIA REIM -30-09-2025