

ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA COMMERCES

Rapport ISR 2025

SOMMAIRE

02 Le mot du Directeur Général Délégué

04 Organe de direction

06 La SCPI en un coup d'oeil

08 Le patrimoine de la SCPI

10 Le label ISR

14 Une stratégie ESG éprouvée

16 L'engagement d'Altixia REIM pour la biodiversité

20 Nos convictions, nos objectifs

22 Notre méthode d'évaluation des actifs

24 Mesure de la performance du fonds

26 Politique d'engagement

28 Inventaire des placements immobilers 2025

30 Les 5 actifs les plus importants

42 Les 5 actifs les plus performants

54 Les 5 actifs les moins performants

66 Lexique



LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Alexandre PARVEZ

Chères associées, Chers associés,

L'année 2025 a constitué une étape clé pour votre SCPI, dont le label ISR Immobilier a été obtenu pour la première fois en 2023.

Les équipes d'Altixia REIM ont oeuvré pendant 3 ans pour mettre en oeuvre un plan d'actions qui nous a permis d'améliorer les performances environnementales et sociales du portefeuille de votre SCPI mais également de challenger les parties prenantes (locataires, property managers, prestataires...). Ainsi, le statut du portefeuille est passé de "Best in Progress" selon la grille d'évaluation de la performance ESG définie au moment de l'obtention du label ISR au statut "Best in Class", plus de 55% des actifs immobiliers ayant surperformé la note seuil fixée initialement.

Cet accomplissement est le fruit du travail au quotidien des équipes d'Altixia REIM et de leur expertise au service de votre patrimoine.

L'objectif est maintenant de capitaliser sur cette réussite en poursuivant la démarche d'amélioration dans le cadre d'un cycle 2 dont l'évaluation est en cours d'audit par l'AFNOR. En effet, la performance ESG des actifs immobiliers est devenue un élément de valorisation incontournable pour les investisseurs compte tenu de la nécessité d'un immobilier durable face à l'accélération du changement climatique.

EN BREF 2025

Note ESG du fonds (valeur)	**42,71%**
Note ESG (surface)	**43,34%**
Progression vs précédent	**+ 2,86%**
Note-seuil du fonds	**39,53%**
Actifs ≥ note-seuil	**12/22**
Label ISR Immobilier	**Renouvellement en cours**

ORGANE DE DIRECTION & DE CONTRÔLE

ALTIXIA COMMERCES est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle vise la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion : délivrer la distribution d'un dividende potentiel.

Les capitaux collectés ont vocation à être investis dans des immeubles ou parts de Sociétés de personnes (Société civile immobilière principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Les immeubles susceptibles d'être acquis par votre SCPI :

- Des actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,
- D'autres types d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parking, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société....

Ces immeubles seront acquis achevés, en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location.

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
N° D'IMMATRICULATION	844 615 997 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	500 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2025	79 126 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 du 12 mars 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI
ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros - Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 Paris - 814 061 321 RCS PARIS. La Société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011-61-UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI
Société Générale Securities Services.

DIRECTION
Monsieur José ZARAYA, président
Monsieur Alexandre PARVEZ, Directeur Général Délégué (Gérant) et RCCI.
Madame Sophie de ROODENBEKE, Directrice Juridique.
Monsieur Luc BRICAUD, Directeur du Fund Management.
Monsieur Alexander BREIDING, Directeur des Investissements.
Madame Carine MONCHICOURT, Directrice Comptable et Fiscale (Évaluateur indépendant).
Madame Sandrine CLEMENT, Directrice de la Relation Client et Contrôle des risques.

INFORMATION
Madame Sandrine CLEMENT
Communication et Marketing

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI
Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Madame Dominique Dudan
- Monsieur Dominique Demonceaux
- Selencia
- Monsieur Alain Regnault
- Marine Patrimoine
- Riva patrimoine

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI
BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé 7, promenade Germaine Sablon, 75013 PARIS, immatriculée sous le numéro 788 276 806 RCS PARIS, expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq année. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI
Société KPMG SA, Société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro
775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX.
Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

LA SCPI EN 1 COUP D'OEIL AU 31.12.2025

La SCPI ALTIXIA COMMERCES est accessible soit en direct, soit en unité de compte dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies GENERALI VIE et APICIL.

CAPITAL NOMINAL
79 126 500 €

CAPITALISATION
107 084 530 €

NOMBRE DE PARTS
527 510

NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 017

PRIX DE SOUSCRIPTION
203 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE*
5,00%

VALEUR DE RETRAIT (PRIX NET VENDEUR)
197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION
181,35 €

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE**
5,00%

NOMBRE D'IMMEUBLES (ACQUIS OU SOUS PROMESSE)
22

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS***
6,4 %

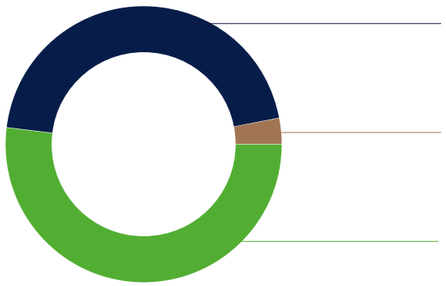
MONTANT DES ACQUISITIONS****
110,5 M€

*Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2025, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier 2025.
** La PGA 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.
***Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI
****Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

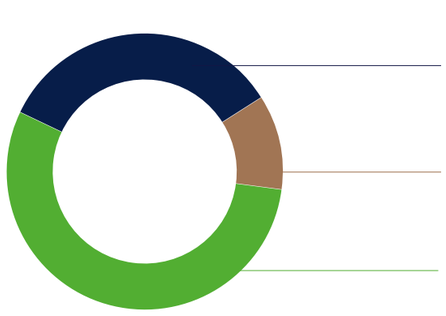
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

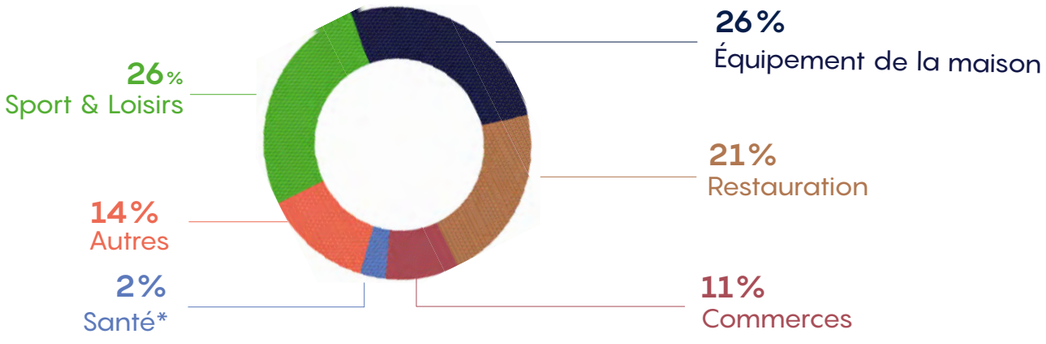
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % de la valeur vénale au 31/12/2025)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % de la valeur vénale à terminaison au 31/12/2025)



L'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES
(en % des surfaces louées au 31/12/2025)



72
Nombre de locataires

2,36 ans
Durée moyenne ferme des baux restant à courir

5,11 ans
Durée résiduelle moyenne des baux

89,5%
Taux d'occupation financier



LE LABEL ISR



La **SCPI ALTIXIA COMMERCES** a obtenu son label ISR en février 2023 dernier à l'issue d'un audit de l'AFNOR.

Qu'est-ce que l'ISR ? l'ISR fait référence à l'**investissement socialement responsable**, une approche qui vise à intégrer les principes du développement durable dans les décisions d'investissement. Cela signifie que le choix des investissements ne se limite pas aux considérations financières à court terme, mais tient également compte de facteurs non financiers tels que la protection de l'environnement, le bien-être des employés au sein de l'entreprise et la qualité de sa gouvernance. L'ISR offre la possibilité de contribuer, par le biais de vos investissements, à la création d'une économie plus éthique et responsable.

Qu'est-ce que le label ISR ? En 2016, le ministère de l'Économie et des Finances a instauré le label ISR dans le but de permettre aux épargnants et aux investisseurs professionnels de repérer les **fonds d'investissement qui mettent en place une solide méthodologie d'investissement socialement responsable (ISR)**, produisant des résultats mesurables et concrets.
Depuis son instauration, ce label est décerné aux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) investissant dans des actions et/ou des obligations, auxquels les particuliers peuvent accéder notamment par le biais de contrats d'assurance-vie.

Depuis l'année 2020, il est également possible d'attribuer ce label aux fonds d'investissements alternatifs (FIA), en particulier aux fonds immobiliers tels que les SCPI et les OPCI. Dans ce dernier cas, le label permet spécifiquement de distinguer les fonds qui financent la rénovation de bâtiments anciens pour améliorer leur isolation et leurs performances énergétiques.

Les critères permettant son obtention sont :

L'environnement (empreinte carbone, émissions de gaz à effet de serre, consommation d'électricité, gestion de l'eau et des déchets, etc.) ;

Le social (formation des salariés, égalité salariale hommes-femmes, place des femmes dans la gestion de l'entreprise, emploi des personnes handicapées, etc.) ;

La gouvernance (transparence sur la rémunération des dirigeants, place des femmes au conseil d'administration, lutte contre la corruption, etc...) ;

Le cahier des charges du Label ISR oblige les fonds candidats au Label ISR à apporter des éléments de preuve sur la qualité durable de leurs investissements en démontrant qu'ils sont, à tout moment, meilleurs que leur indice de référence ou leur univers d'investissement sur au moins deux indicateurs ESG. Chaque société de gestion devra donc choisir deux indicateurs ESG et fournir à l'épargnant l'ensemble des informations nécessaires pour bien évaluer la performance ESG des indicateurs ainsi retenus.

L'attribution du label ISR répond à un processus strict et particulièrement rigoureux. Cette démarche peut se décliner en 3 étapes.

1/ Vérifier que le fonds est éligible au label ISR

Le fonds adresse sa demande à un des organismes de certification et lui fournit des informations sur la nature et la composition du portefeuille. L'audit de labellisation des fonds est assuré par trois organismes accrédités par le COFRAC (organisme parapublic qui s'assure de la qualité des labellisateurs) : Afnor Certification, Deloitte, EY France.

Sur cette base, une première analyse est faite. Elle permet de vérifier si les critères d'éligibilité au label ISR sont remplis. Si c'est le cas, la candidature est recevable et le fonds peut passer à la seconde étape.

Pour plus de précisions sur les critères d'éligibilité, voir « les critères d'attribution du label »

2/ Vérifier que le fonds remplit les critères de labellisation

Pour obtenir le label ISR, le fonds doit respecter une série de critères répartis en six thèmes définis par le cahier des charges du label. Pour s'assurer que c'est le cas, l'organisme de certification audite le fonds candidat en utilisant différents moyens :

- Analyse des documents réglementaires, du relevé du portefeuille et du rapport de gestion du fonds ;
- Entretiens avec les dirigeants du fonds pour approfondir certaines questions, demander des précisions.

--> L'objectif de cet audit est de déterminer si le fonds candidat respecte les critères de labellisation tels qu'ils sont détaillés dans le référentiel du label.

Ces critères sont regroupés autour de six thèmes :

. **Les objectifs généraux** (financiers et ESG) recherchés par le fonds. Il s'agit de vérifier que ces objectifs sont précisément définis et décrits aux investisseurs et qu'ils sont pris en compte dans la définition de la politique d'investissement du fonds ;
. **La méthodologie d'analyse** et de notation des critères ESG mise en œuvre par les entreprises dans lesquelles le fonds investit ;
. **La prise en compte des critères ESG** dans la construction et la vie du portefeuille ;
. **La politique d'engagement ESG** avec les entreprises dans lesquelles le fonds investit (vote et dialogue) ;
. **La transparence de gestion** du fonds ;
. **La mesure des impacts positifs** de la gestion ESG sur le développement d'une économie durable.

Une fois l'audit terminé, l'organisme de certification établit un rapport d'audit présentant ses conclusions et commentant les éventuels manquements identifiés par rapport aux critères de labellisation. C'est de ce rapport que dépend la décision d'attribution du label ISR.

3/ L'attribution du label ISR et inscription sur une liste officielle du Ministère de l'Economie et des Finances

La décision d'attribution du label ISR est prise en toute indépendance par l'organisme de certification, sur la base du rapport d'audit. Le label ISR est alors accordé **pour une durée de trois ans, renouvelable.** Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label. C'est l'organisme de certification qui informe le ministère en charge des finances de la labellisation.

Nous avons travaillé, unis par une vision commune de responsabilité sociétale, pour offrir des solutions immobilières qui respectent l'environnement tout en répondant aux besoins de nos locataires.

L'équipe Altixia REIM

UNE STRATÉGIE ESG ÉPROUVÉE

Notre feuille de route ESG :

- Une démarche ESG intégrée à chaque étape,
- une stratégie orientée vers la durabilité,
- un engagement concret pour la transition écologique,
- Des actifs sélectionnés selon des critères rigoureux,
- un suivi régulier de la performance extra-financière,
- une transparence renforcée pour les investisseurs.

Allier impact durable et création de valeur sur le long terme.

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Historique de la SCPI

2018
Création de la SCPI Altixia Commerces.

2022
Obtention du Label ISR et classement article 8 SFDR.

2026
Renouvellement en cours.

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

- La performance énergétique
- La mobilité
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Les services à proximité des immeubles
- La biodiversité
- La gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Les certifications environnementales
- La résilience

L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ



Le logo d'Altixia REIM, « La Libellule » est un animal qui ne vit que dans des espaces non pollués et qui a la particularité de ne jamais reculer devant un obstacle !
À ce titre, Altixia REIM a d'ores et déjà investi dans la rénovation de tourbières, lieu de vie privilégié pour la biodiversité.
Altixia REIM poursuit son engagement en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.
Cette opération vise notamment à favoriser certaines libellules inféodées à ce milieu. Attachée à la symbolique de la libellule, Altixia REIM finance chaque année 2 000 m² afin d'inscrire son engagement dans la durée. Elle verse ainsi 10 000 €/an au programme : dans 10 ans, elle aura permis la restauration de 20 000 m² de ce site.

En 2023, ce projet :

- a été sélectionné par le programme d'action national Nature 2050 visant à renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique, préserver et restaurer leur biodiversité,
- fait l'objet de deux conventions de partenariat : l'une avec CDC Biodiversité et l'autre avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine en concertation avec l'ONF.

Étapes majeures franchies en 2024 :

Le rapport du Conservatoire d'Etudes Naturelles de Lorraine (CEN) a été rendu en mai 2024. Il inclut le site dans le plan de gestion de trois sites tourbeux afin de l'inscrire dans un projet de territoire à plus grande échelle et met en évidence :
1. l'importance de la restauration du site dans son ensemble pour lui rendre ses fonctionnalités écologiques et hydrologiques,
2. le rôle positif que la restauration aura sur la Cordulie arctique (libellule) sur le régime des eaux, et pour d'autres espèces menacées et fragiles (nacré de la canneberge, chat forestier...).
Les travaux de restauration devraient débuter fin 2025. Le bouchage des drains sera réalisé avec des bouchons d'argile, solution naturelle que le Printemps des Terres a proposée et qui a été retenue.

Ce projet est mis en œuvre par
Le Printemps des Terres,
société à mission dédiée à la transition écologique des territoires.



«Au-delà d'un simple logo, la libellule représente la sagesse, le courage et la capacité d'adaptation, des valeurs chères à Altixia.
Nous sommes très fiers de cet engagement concret mené sur des bases scientifiques et en concertation avec les acteurs locaux.»

Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique
à l'initiative de l'engagement d'Altixia REIM.

L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

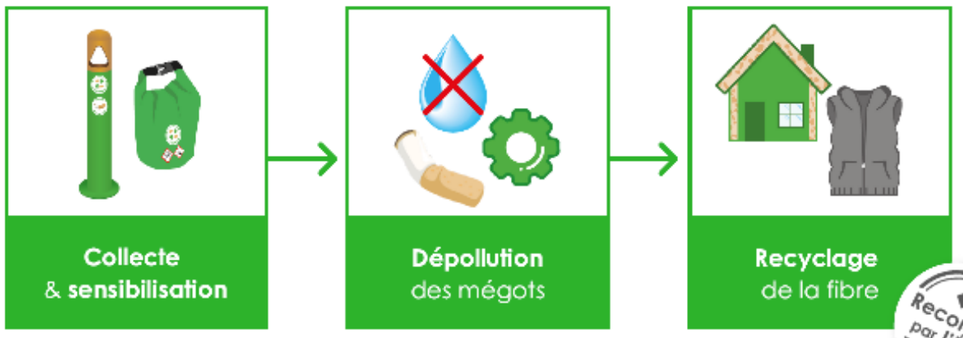


TCHAOMEGOT a été déployé par Altixia REIM afin de permettre le traitement et la valorisation des mégots sur les sites de retail park.

TCHAOMEGOT propose la première technologie de dépollution écologique de mégots de cigarettes en France. La start-up collecte, dépollue et recycle les mégots de cigarettes sans eau ni solvant toxique afin de les transformer en isolant thermique pour le bâtiment ou l'industrie. Son objectif : collecter et recycler les 25 000 tonnes de mégots jetés chaque année en France.

Ainsi, Altixia REIM continue à contribuer à des projets porteurs de sens et s'engage à ce que ses actifs soient en faveur de la biodiversité.

LEUR DÉMARCHE :



TCHAOMEGOT C'EST :

Une dépollution efficace & écologique
Déplace la toxicité en concentré à sec via un solvant neutre et naturel utilisé en circuit fermé. **N'utilise pas d'eaux ni de solvants toxiques.**

Validée performante par le laboratoire de l'état
Vous assure un **procédé efficace** et **contrôlé** pour dépolluer correctement la fibre garantie non dangereuse après dépollution. (Etude INERIS privée 2020)

Unique solution Labélisée "GreenTech innovation" par l'état
Vous assure une activité vertueuse **écologique conforme** à votre vision du développement durable.

Lauréate nationale de chez BPI France
Retenue dans les 18 **activités les plus innovantes** de France. Devenez vous aussi acteur de l'innovation !

Protégée par 6 brevets mondiaux
Titulaire de notre propriété intellectuelle, nous vous assurons une **commande sécurisée**.

Solutions sécurisées
Vidage et transport adaptés au type de déchet.

Des produits au savoir-faire Français 100% personnalisables
Si vous souhaitez implanter nos bornes avec votre charte graphique, nous créerons la borne parfaite pour vous avec **votre propre identité visuelle**.

Fibre conforme non toxique autorisée pour le recyclage
Vous assure un **matériau dépollué non toxique conforme** et autorisé à atteindre de nouveaux marchés ! Communiquez en toute sécurité sur le recyclage.

NOS CONVICTIONS, NOS OBJECTIFS

La **SCPI ALTIXIA COMMERCES** souhaite soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc... afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre". En ce sens, la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour ce fonds.

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

Optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.

- En favorisant l'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique.
- En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergie renouvelable
- in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR.

THÉMATIQUE SOCIALE

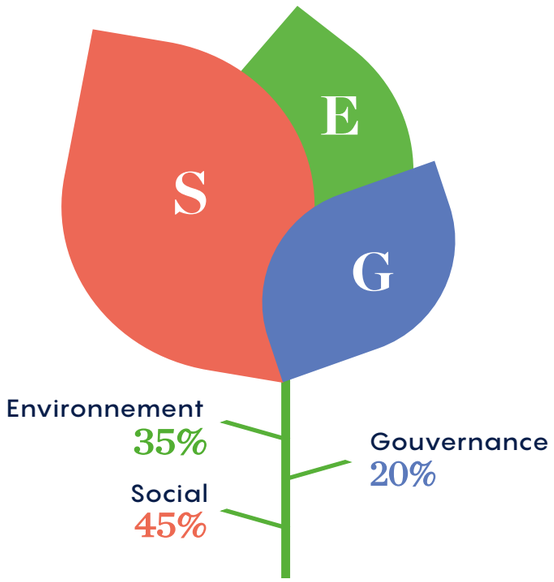
Dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants.

- En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité,écoquartier, réhabilitation de friche).
- En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, aux loisirs, à l'art de vivre ou encore aux commerces BIO.
- En soutenant l'installation de dispositifs favorables à la mobilité électrique et au vélo.
- En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité.

THÉMATIQUE GOUVERNANCE

Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique.

- En intégrant des clauses "vertes" dans nos contrats avec nos facility managers, property managers, prestataires travaux et en concluant des annexes environnementales avec nos locataires afin de mettre en place une démarche vertueuse et le développement de pratiques responsables.
- En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs via l'outil Batadapt ou un équivalent.
- En favorisant le confort d'été hors climatisation pour les occupants et usagers en anticipation des vagues de chaleur et dans un souci de réduction de l'impact environnemental de nos actifs.



L'intégration par ALTIXIA REIM de ces objectifs extra-financiers tant au stade de l'investissement que dans la gestion des actifs, pourra entraîner des coûts supplémentaires.
Toutefois, la conviction d'ALTIXIA REIM est que cette démarche est à la fois un levier et une opportunité qui permettent de mieux valoriser les actifs gérés, de développer la collaboration avec les différentes parties prenantes et, ainsi, se préparer aux évolutions futures et préserver sur les moyens et longs termes, la valeur du patrimoine et le rendement attendu.

NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Lors de la **phase d'investissement**, chaque actif du fonds fait l'objet d'un audit permettant d'évaluer ses caractéristiques quant aux critères ESG à sa date d'acquisition.
Pour les critères n'ayant pu être évalués lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations est effectuée par les équipes d'ALTIXIA REIM accompagnées de bureaux d'études techniques spécialisés, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes en charge de l'Investissement, de l'Asset et/ou du Property ou Facility Management.

En **phase d'exploitation**, la collecte et la mise à jour des données ESG sont pilotées par les équipes d'Asset Management, accompagnées par les Property Managers. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Les informations prises en compte se basent sur l'ensemble des caractéristiques techniques des bâtiments et de leurs équipements, mais également sur l'environnement proche des actifs et les éléments du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. A ce titre, l'accessibilité par les transports en commun, la proximité d'autres commerces ou de services permettant de renforcer une vie de quartier font partie des critères que nous avons décidé de mettre en valeur.

Une grille de notation comprenant 36 critères répartis sur les 3 piliers E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière de l'ensemble des actifs immobiliers de la **SCPI ALTIXIA COMMERCES**.
La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une pondération en fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.
La note-seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique) représentatif de l'univers investissable de la **SCPI ALTIXIA COMMERCES** selon :

- Les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).

- et/ou un benchmark interne.

En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine d'Altixia Commerces.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil : pour ces actifs, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ; = « Best in class »

- Les actifs dont la note est en dessous de la note-seuil : ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note-seuil du fonds. . = « Best-in-progress »

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par ALTIXIA REIM pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.



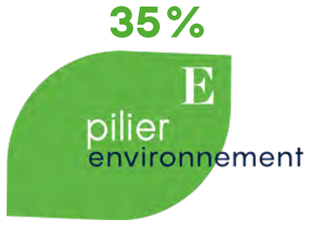




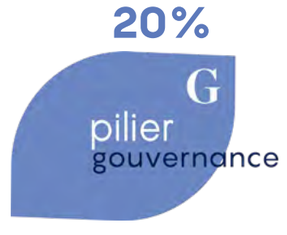
Thématique	Nombre de critères	
GES	3	
Energie	4	
ENR	3	
Ressources et déchets	1	
Eau	2	
Biodiversité	1	35%
Accessibilité	2	
Mobilité	3	
Confort & bien-être	1	
Services rendus aux occupants	1	
Santé & sécurité	2	
Dynamisation des territoires	3	45%
Résilience au changement climatique	2	
Parties prenantes	7	
Achats responsables	1	20%
	36	

MESURE DE LA PERFORMANCE DU FONDS

Thématique	Objectifs	Sous-objectifs	Indicateur de reporting	Indicateur au 31/12/2023	Indicateur au 31/12/2024	Indicateur au 31/12/2025
Énergie	Optimiser les consommations d'énergie	En favorisant les travaux d'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique	1 - Part des surfaces louées avec un DPE A, B ou C	9%	10%	18%
ENR (Energie renouvelable)	Favoriser le développement des énergies renouvelables	En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergies renouvelables in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR	2 - Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ)	9%	9%	100%
			3 - Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR	3%	3%	12%
Dynamisation des territoires	Dynamiser les quartiers émergents ou renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce, auprès des occupants et habitants	En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, actifs issus d'un renouvellement de friche)	6 - Part des actifs, en valeur, localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche	27%	27%	27%
		En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, à la culture, aux loisirs, à l'art de la table ou encore aux commerces BIO	7 - Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice	68%	77%	72%
Services		En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité	9 - Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité	100%	100%	95,5%
Résilience au changement climatique	Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique	En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs	11 - Part du patrimoine couvert par une étude	82£	100%	100%
		En favorisant le confort d'été hors climatisation pour les occupants et usagers, en anticipation des vagues de chaleur et dans un souci de réduction de l'impact environnemental de nos actifs	12 - Part des actifs bénéficiant de 1 dispositif favorable au confort d'été hors climatisation	64%	64%	64%







POLITIQUE D'ENGAGEMENT

ALTIXIA REIM place les parties prenantes au coeur de sa gestion par une écoute attentive de leurs besoins afin de participer à une volonté commune d'adaptation du patrimoine immobilier aux grands enjeux sociétaux actuels. En tant qu'acteur engagé de l'épargne immobilière, ALTIXIA REIM se fixe pour mission de communiquer le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes sur les principes de gestion responsable qu'elle déploie pour s'assurer de leur diffusion et de leur compréhension auprès de tous.

ALTIXIA REIM a identifié cinq parties prenantes significatives :

1. Les investisseurs et leurs conseillers financiers qui sont à la recherche de solutions d'investissement,
2. Les locataires qui sont les utilisateurs des immeubles détenus par la SCPI ALTIXIA COMMERCES et qui, par leur usage, peuvent contribuer aux impacts ESG de la SCPI,
3. Les gestionnaires techniques des immeubles (Property Managers ou Facility Managers) qui mettent en oeuvre au plus près des locataires la politique ESG d'ALTIXIA COMMERCES,
4. Les prestataires (entreprises de la construction, fournisseurs d'énergie, bureaux d'études, etc.) qui contribuent également à la performance ESG des actifs,
5. Les équipes d'Altixia Reim qui font le lien entre toutes les parties prenantes et qui jouent un rôle prépondérant dans la mise en oeuvre de la stratégie ESG d'ALTIXIA COMMERCES.

Parties prenantes significatives ALTIXIA REIM



ALTIXIA REIM AU COEUR DE L'ENGAGEMENT ENTRE LES PARTIES

Afin d'associer ses principales parties prenantes dans une gestion responsable, la société de gestion a :

- développé une plus grande transparence sur sa démarche ESG au sein de son site internet comme de la documentation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES,
- systématisé la proposition de mise en place d'annexes environnementales dans le cadre des nouveaux baux,
- multiplié les demandes aux assemblées générales visant à améliorer les caractéristiques environnementales des actifs,
- mis en place une charte ESG qui est signée par ses property managers.

LES 4 INDICATEURS ESSENTIELS

E pilier environnement

S pilier social

G pilier gouvernance

Thématique	Indicateur de reporting	Indicateur au 31/12/2025
ENR (Energie renouvelable)	4-Consommations réelles tous fluides tous usages	110,22 kWh/m²/an sur 31% des surfaces
	5- Emissions de GES	3,40 kgCO_2/m²/an sur 54% des surfaces
Mobilité	8- Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électriques	59%
Parties prenantes	10-Taux d'annexes/clauses signées	13%

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2025

Actifs détenus par la SCPI ALTIXIA COMMERCES, en direct ou via un véhicule d'investissement, classés par ordre croissant de note ESG 2025. Les actifs en vert sont ceux dont la note ESG se situe au-dessus de la note-seuil définie par ALTIXIA REIM.

ACTIF	NOTE ESG 2023	NOTE ESG 2024	NOTE ESG 2025	CIBLE
Hautmont	-	-	54,78%	60,47%
Chamblyrama	41,42%	40,18%	49,28%	56,11%
Rueil l'Arsenal - Icade	42,48%	43,42%	48,04%	61,17%
Châtenay La Vallée	38,26%	42,33%	47,24%	57,20%
Lyon Gerland	23,89%	38,82%	46,79%	53,62%
Conflans St Honorine	36,05%	36,05%	44,57%	51,87%
Saint Germain en Laye	35,73%	35,73%	44,53%	53,64%
Nîmes - Zac des Costières	38,08%	38,08%	44,23%	47,29%
La Chapelle-Saint-Aubin	25,14%	24,55%	42,29%	44,18%
Noisy Le Sec	40,46%	41,09%	41,94%	54,46%
Mondeville	-	-	40,81%	54,95%
Angoulins 2	35,92%	35,92%	39,83%	48,02%
Anglet	23,04%	25,00%	39,41%	44,51%
Paris 16 Courbet	27,50%	27,50%	38,20%	47,36%
Paris 16 Victor Hugo	32,88%	32,88%	38,15%	50,31%
Stains	22,07%	22,07%	36,98%	42,63%
Paris 7 Grenelle	34,55%	36,51%	36,78%	47,19%
Le Mans	29,80%	31,17%	35,07%	44,34%
La Ciotat	29,37%	30,77%	34,81%	44,89%
Chasseneuil du Poitou	29,70%	29,70%	30,66%	44,01%
Gassin	24,53%	24,53%	29,70%	36,29%
Paris 17 Cardinet	22,03%	23,99%	25,99%	35,45%

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

En valeur vénale
Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2025

01

Chamblyrama



Châtenay Malabry



02

03

Nîmes



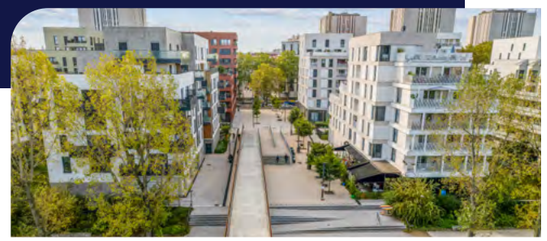
Angoulins



04

05

Noisy le Sec





Chamblyrama

Centre commercial · 18 123 m² · Septembre 2018 · 20 cellules

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

49,28%

Note cible (plan d'action)

56,11%

seuil 39,53 %

3,40
kgCO₂/m²/an

110,22
kWh/m²/an

À mesurer
Statut DPE

Atouts 2025

- Retail Park neuf construit sur une ancienne friche
- 65% des locataires (très) contributeurs
- Bornes électriques; navette électrique; racks à vélo
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Trois dispositifs de tri des mégots 2025)
- Guide du locataire et comité Vert
- Confort d'été hors climatisation



Châtenay La Vallée

Commerces · 3 211 m² · Juillet 2021 (VEFA) · 16 cellules

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

47,24%

Note cible (plan d'action)

57,20%

seuil 39,53 %

5
kgCO₂/m²/an

82
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

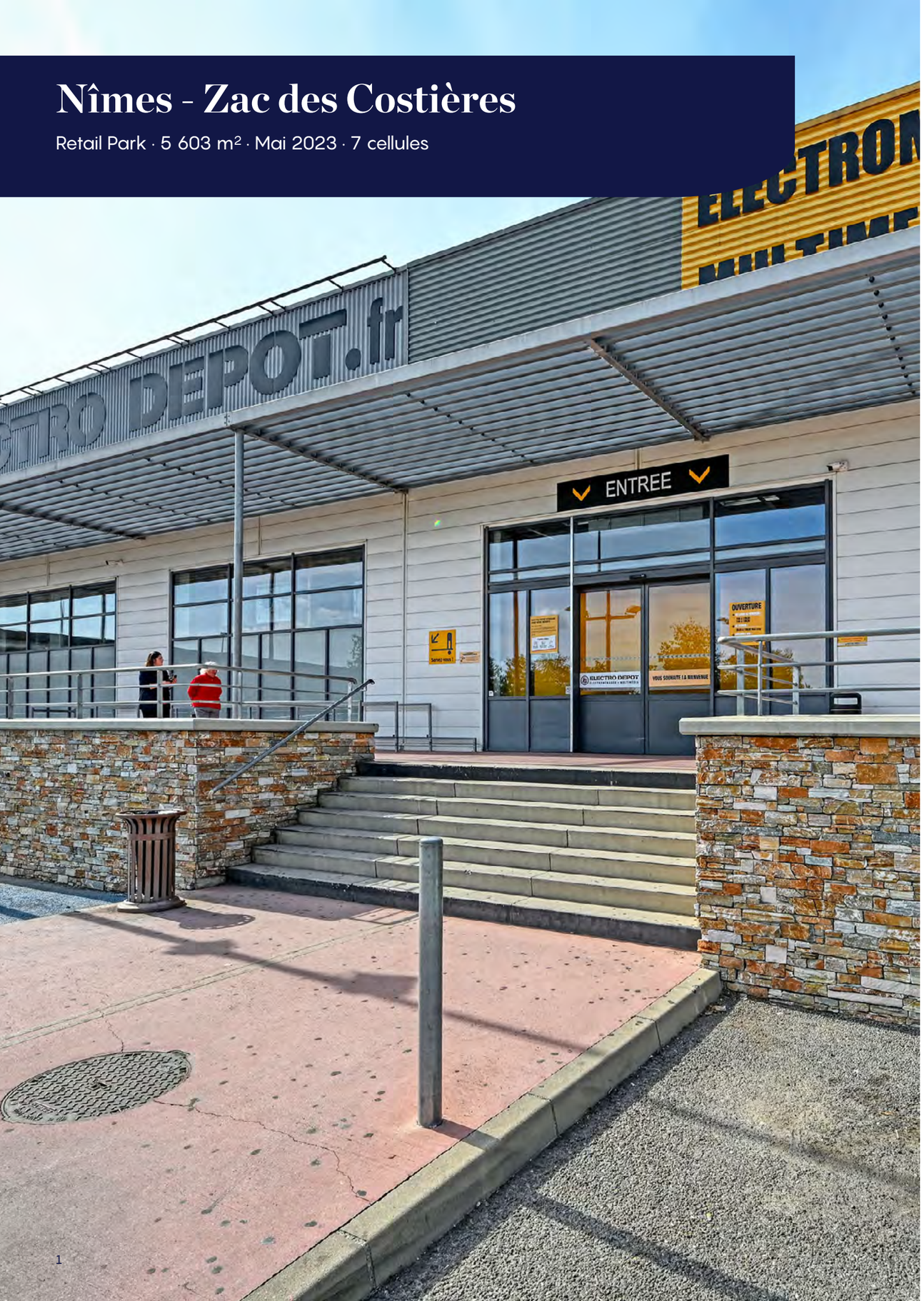
- Coeur de l'écoquartier «La Vallée» (20 ha)
- Bornes électriques; parking public équipé IRVE
- Racks à vélo et parking
- Equipement de réduction de consommation

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Guide du locataire et comité Vert
- Etude Batadapt
- Confort d'été hors climatisation

Nîmes - Zac des Costières

Retail Park · 5 603 m² · Mai 2023 · 7 cellules



1

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

44,23%

Note cible (plan d'action)

47,29%

seuil 39,53 %

17
kgCO₂/m²/an

789
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Coulée verte à proximité; pistes cyclables sécurisées
- Bornes électriques à proximité; 4 lignes de bus
- Clause environnementales dans les contrats PM
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Trois dispositifs de tri des mégots 2025)
- Guide du locataire et comité Vert (juin 2025)
- Etude Batadapt



Angoulins 2

Centre commercial · 7 389 m² · Juin 2022 · 2 cellules

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

39,83%

Note cible (plan d'action)

48,02%

seuil 39,53 %

8,9
kgCO₂/m²/an

69,64
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Zone commerciale d'Angoulins, proximité La Rochelle
- Clauses environnementales dans les contrats PM
- Identification des équipements de réduction de consommation
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Bornes IRVE et mobilité douce
- Guide du locataire et comité Vert (juin 2025)
- Etude Batadapt et confort d'été



Noisy le Sec

Commerces de proximité (VEFA) · 4 472 m² · Juillet 2019 · 10 cellules

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

41,94%

Note cible (plan d'action)

54,46%

seuil 39,53 %

3,00	46,8	réalisé
$kgCO_2/m^2/an$	kWh/m²/an	Statut DPE

Atouts 2025

- Quartier durable Plaine de l'Ourcq ; mixité de services
- 3 $kgCO^2/m^2/an$ · 46,8 $kWh/m^2/an$
- Exceptionnellement desservi (métro, bus, mobilité douce)
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Borne de recharge électrique
- Guide du locataire et comité Vert (sept. 2025)
- Etude Batadapt

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2025

01

Hautmont



Chamblyrama



02

03

Rueil-Malmaison Icade



Chatenay La Vallée



04

05

Lyon Gerland





Hautmont

Retail park · 3 486 m² · Juillet 2025 · Locataires multiples

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

54,78%

Note cible (plan d'action)

60,47%

seuil 39,53 %

actif neuf
kgCO₂/m²/an

actif neuf
kWh/m²/an

campagne en cours
Statut DPE

Atouts 2025

- Actif acquis en juillet 2025 (note de pré-acquisition 48,59/100)
- Équipements de réduction de consommation identifiés (LED, double vitrage, clim réversible)
- Locataire moyennement contributeur (Basic Fit, Grand Frais)

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Mise en place de bornes de recharge IRVE
- Réalisation de l'étude Batadapt et du guide locataire
- Confort d'été hors climatisation à déployer

Chamblyrama

Centre commercial · 18 123 m². Septembre 2018 · 20 cellules



Existants 2024

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

49,28 %

Note cible (plan d'action)

56,11 %

seuil 39,53 %

3,4
kgCO₂/m²/an

110
kWh/m²/an

campagne en cours
Statut DPE

Atouts 2025

- Retail park neuf construit sur une ancienne friche
- 65 % des locataires en activité (très) contributrice
- Bornes de recharge signées ; navette électrique + racks à vélo
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Trois dispositifs de tri des mégots (valorisation 2025)
- Guide du locataire et comité Vert (07/05/2025)
- Confort d'été hors climatisation

Rueil-Malmaison Icade

Commerces de proximité · 752 m² · Mars 2019 (VEFA) · 5 cellules



BEST-IN-CLASS

Notation ESG

48,04%

Note cible (plan d'action)

61,17%

seuil 39,53 %

4,24	66,2	réalisé
$kgCO_2/m^2/an$	$kWh/m^2/an$	Statut DPE

Atouts 2025

- Immeuble 2018 sur ancienne friche industrielle (écoquartier)
- 4,24 $kgCO^2/m^2/an$ · 66,2 $kWh/m^2/an$
- 65 %+ locataires (très) contributeurs; navette électrique + racks vélo
- Nombreux services à moins de 800 m

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE
- Études Total / Power Dot pour la mobilité douce
- Audit énergétique du patrimoine (gisements d'économies)
- Identification des locataires en contrat d'appro ENR

Chatenay-Malabry La Vallée

Commerces · 3 211 m²· Juillet 2021 (VEFA) · 16 cellules



1

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

47,24%

Note cible (plan d'action)

57,20%



5
kgCO₂/m²/an

82
kWh/m²/an

campagne en cours
Statut DPE

Atouts 2025

- Cœur de l'écoquartier « La Vallée » (20 ha)
- Bornes de recharge en place ; parking public équipé IRVE
- Racks à vélo et parking
- Équipements de réduction de consommation identifiés

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Guide du locataire et comité Vert
- Étude Batadapt
- Confort d'été hors climatisation



Lyon Gerland

Commerces · 2 087 m² · Décembre 2022 · 1 cellule

BEST-IN-CLASS

Notation ESG

46,79%

Note cible (plan d'action)

53,62%



4
kgCO₂/m²/an

158
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Bonne note sociale (locataire contributeur)
- Équipements de réduction de consommation

Leviers → note cible

- Campagne de mesure des DPE et étude ENR
- Bornes IRVE et mobilité douce
- Guide locataire, comité vert, étude Batadapt

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Rapport ESG classement des actifs au 31/12/2025

01

Paris 17 Cardinet



Chasseneuil du Poitou



02

03

Gassin



La Ciotat



04

05

Le Mans



Paris 17 Cardinet

Commerce de proximité · 53 m². Avril 2020 · 1 cellule



BEST-IN-PROGRESS

Notation ESG

25,99 %

Note cible (plan d'action)

35,45 %



28
kgCO₂/m²/an

384
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Emplacement parisien de proximité
- Locataire contributeur (services)

Leviers → note cible

- Campagnes DPE & ENR pour combler le manque de données
- Promotion de la mobilité douce
- Guide locataire, comité Vert, sensibilisation
- Étude Batadapt et confort d'été



Chasseneuil du Poitou

Commerces · 3 000 m². Septembre 2021 · 1 cellule

BEST-IN-PROGRESS

Notation ESG

29,70%

Note cible (plan d'action)

36,29%

seuil 39,53 %

15
kgCO₂/m²/an

202
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Grande surface en zone commerciale
- Locataire équipement de la maison

Leviers → note cible

- Campagnes DPE & ENR pour combler le manque de données
- Bornes IRVE et mobilité douce
- Guide locataire et comité Vert
- Étude Batadapt et confort d'été



Gassin

Commerces · 1 045 m². Décembre 2022 · 2 cellules

BEST-IN-PROGRESS

Notation ESG

30,66 %

Note cible (plan d'action)

44,01 %

seuil 39,53 %

n.c.
kgCO₂/m²/an

n.c.
kWh/m²/an

Campagne en cours
Statut DPE

Atouts 2025

- Zone commerciale principale de St Tropez
- Clauses environnementales dans les contrats PM

Leviers → note cible

- Campagne DPE & étude mobilité douce
- Bornes IRVE
- Guide locataire, comité Vert, sensibilisation
- Étude Batadapt

La Ciotat

Commerces · 491 m². Février 2022 · 1 cellule



1

BEST-IN-PROGRESS

Notation ESG

34,81%

Note cible (plan d'action)

44,89%

seuil 39,53 %

6
kgCO₂/m²/an

113
kWh/m²/an

campagne en cours
Statut DPE

Atouts 2025

- Actif en zone commerciale
- Clauses environnementales dans les contrats PM

Leviers → note cible

- Campagnes DPE & ENR pour combler le manque de données
- Bornes IRVE et mobilité douce
- Guide locataire et comité Vert
- Étude Batadapt

Le Mans

Commerces · 875 m². Février 2023 · 1 cellule



1

BEST-IN-PROGRESS

Notation ESG

35,07%

Note cible (plan d'action)

44,34%



11,5
kgCO₂/m²/an

154
kWh/m²/an

réalisé
Statut DPE

Atouts 2025

- Locataire restauration (contributeur)
- Services de proximité

Leviers → note cible

- Campagnes DPE & ENR pour combler le manque de données
- Bornes IRVE et mobilité douce
- Guide locataire et comité Vert
- Étude Batadapt

Annexe 1 : Rapport sur les informations vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le reporting porte sur l'année fiscale 2024, sur l'ensemble des actifs de Altixia Commerces, entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31.12.2024, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Déploiement de la solution SAVEE by ADVIZEO pour le suivi des performances énergie et carbone des actifs.

Membre de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier), nous bénéficions de ses travaux et recommandations pour structurer et renforcer notre démarche ESG.

Valeur benchmark utilisée pour les consommations et les impacts carbones qui font partie des données de l'OID 2023-2024.

[1]Les postes d'émissions pris en compte sont l'hydrolique, l'éolien, le photovoltaïque, la biomasse et le biogaz.

Informations vérifiées	Unité
Consommations énergétiques moyennes par bureau en France	kWh/m²/AN
Consommations énergétiques moyennes par commerce en France	kWh/m²
Consommations énergétiques moyennes par tous les actifs	kWh/m²
Émission de GES moyennes par bureau en France[1]	Kg eqCO2/m²
Émission de GES moyennes par commerce en France[1]	Kg eqCO2/m²
Émission de GES moyennes par tous les actifs[1]	Kg eqCO2/m²
Part des actifs situés à moins de 500m d'un noeud de transports (en VVHD)	%
Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens (en VVHD)	%
Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10% de la surface de la parcelle (en VVHD)	%
Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100 (en VVHD)	%
Part des actifs certifiés, en construction/réno-vation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales (en VVHD)	%

ALTIXIA
REIM

Altixia REIM
32 avenue Marceau
75008 Paris
www.altixia.fr
01 80 06 26 20