

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
Labellisée ISR



3<sup>ème</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> octobre  
au 31 décembre 2024

# TRIMESTRE 2024



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](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

## Quoi de neuf ?



Chers Associés,

Après deux années d'augmentations successives pour contrer l'inflation en forte hausse, la Banque Centrale Européenne a engagé l'assouplissement de sa politique monétaire avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 0,25% en octobre 2024. Cette inflexion intervient à la faveur d'une inflation revenue sous la barre des 2% par an en septembre 2024 pour la zone euro. Elle répond au besoin de relancer la consommation et l'investissement et ainsi soutenir l'économie qui fait face à des faibles perspectives de la croissance au sein de la zone euro (PIB : +0,8% en 2024, +1,3% en 2025 et +1,5% en 2026).

Cette détente, qui induit une baisse des taux d'intérêt, constitue une double bonne nouvelle pour les marchés immobiliers, qui avait été durement impactés dans leurs volumes et leurs valorisations ces deux dernières années. En effet, la baisse des taux d'intérêt devrait permettre de :

- reconstituer la prime de risque de l'immobilier par rapport aux autres placements plus sécurisés : l'immobilier va ainsi progressivement retrouver sa compétitivité et sa place dans les allocations des investisseurs qui s'en étaient partiellement détournés à partir de 2023,
- recourir à nouveau aux financements bancaires alors que le niveau des taux d'intérêt ne le permettait plus ces derniers mois, ce qui a considérablement freiné les investissements immobiliers.

Ainsi, même si un « effet retard » est vraisemblable comme toujours pour l'immobilier, ces deux phénomènes devraient permettre de fluidifier un marché immobilier aujourd'hui grippé en favorisant, dans un premier temps, la reprise des transactions dont le point

bas du cycle semblent avoir été déjà atteint au 2T2024, et dans un second temps, une fois le marché revenu à son niveau d'équilibre, en favorisant une appréciation des prix de l'immobilier.

La collecte de la SCPI Altixia Commerces est en repli depuis le début de l'année et les retraits ne nous ont pas permis de réaliser de nouveaux investissements en 2024.

Sur le plan locatif, la conjoncture économique a pesé sur les délais de commercialisation des locaux commerciaux : la baisse du pouvoir d'achat a conduit les preneurs à reporter leurs projets de nouvelles ouvertures, les porteurs de projet indépendants ayant en sus eu des difficultés à obtenir le financement de leurs travaux d'aménagements compte tenu des taux d'intérêt élevés.

Ainsi, l'effet conjugué de l'absence d'investissement et de l'allongement des délais de commercialisation impacte le taux de distribution de votre SCPI qui a été ajusté dès ce trimestre et devrait s'établir à 5,10% pour l'année 2024.

Ceci étant, la baisse combinée de l'inflation et des taux d'intérêt va permettre la reprise du développement des enseignes et nous en constatons déjà les prémices. Ainsi, sur Nîmes, la SCPI Altixia Commerces a enregistré ce trimestre la relocation d'une cellule de 506 m<sup>2</sup> à un cuisiniste, sans période de vacance avec un loyer en hausse de 5%. Cela témoigne de l'attractivité commerciale du patrimoine de votre SCPI. Par ailleurs, d'ici fin 2024, plusieurs discussions avancées avec des preneurs devraient se concrétiser, ce qui se devrait se traduire par une amélioration sensible du taux d'occupation financier de votre SCPI.



ALEXANDRE PARVEZ

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM



# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

## PERFORMANCE

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023

# 5,31%

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

# 4,99%

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 VERSÉS

# 2,49 €

Par part au 3T 2024

### PROCHAIN VERSEMENT

# 31 janvier

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

# 2,49 €

Par part au 4T 2024

## 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 30.06.2024

# 208,54 €

Par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2024

# 187,35 €

Par part

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

# 87,20%

### DETTES ET ENGAGEMENTS

# 5,1%

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

## ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

### CAPITALISATION

# 107 605 022 €

Au 30.09.2024

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

# 0

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

# 986

## DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 9 ANS

# 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.

## L'ENDETTEMENT ET L'EFFET DE LEVIER

### DÉCRYPTAGE

Le recours à l'endettement bancaire peut permettre à un investisseur de bénéficier d'un surcroît de rendement, ce qui se définit sous le terme « d'effet de levier ».

Cette minute pédagogique vous présente :

- les avantages et les risques liés à l'utilisation de l'effet de levier.
- les différents indicateurs financiers mentionnés dans les publications d'une SCPI (Bulletins Trimestriels et rapports annuels).

### L'EFFET DE LEVIER DÉSIGNE

#### L'UTILISATION DE L'ENDETTEMENT POUR AUGMENTER LA CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT

L'effet de levier permet à un fonds immobilier tel qu'une SCPI, grâce à l'emprunt, d'acquérir des actifs immobiliers pour des montants excédant les capitaux apportés par les associés, porteurs de parts.

Le recours à l'effet de levier a des effets importants sur un fonds immobilier : il impacte le rendement distribué aux porteurs de parts mais également la valorisation du fonds.

### 1 Comment le recours à l'effet de levier impacte-t-il le rendement d'un investissement immobilier ?

Considérons un fonds immobilier qui dispose des sommes suivantes pour réaliser l'acquisition d'un actif immobilier :

- Apport des associés : 1 000 000 €
- Endettement bancaire : 400 000 €
- Total des fonds disponibles : 1 400 000 €

Le fonds est donc en capacité d'investir une somme plus importante (1 400 000 €) que s'il avait uniquement investi les seuls fonds apportés par les associés (1 000 000 €), et, par conséquent, à rendement équivalent, les produits locatifs générés seront également plus importants. En rapportant ces produits aux sommes effectivement apportées par les associés, le taux de rendement de l'investissement devient plus important : **c'est l'effet de levier.**

### EXEMPLE CHIFFRÉ

HYPOTHÈSE : investissement avec un taux de rendement de 6%.

#### PRODUITS LOCATIFS SANS EFFET DE LEVIER

$$\begin{array}{c} \text{€} \\ \text{1 000 000 €} \end{array} \times 6\% = 60\,000\text{ €}$$

#### PRODUITS LOCATIFS AVEC EFFET DE LEVIER

$$\begin{array}{c} \text{€} \\ \text{1 400 000 €} \end{array} \times 6\% = 84\,000\text{ €}$$



L'opportunité du recours au crédit doit cependant s'étudier en prenant en compte de nombreux critères afin d'évaluer son rendement réel mais aussi ses risques :

- Le taux d'intérêt de l'endettement bancaire (les remboursements viennent diminuer les produits locatifs supplémentaires générés par le recours à l'endettement).
- La nature du taux d'intérêt (taux fixe ou taux variable).
- La durée du crédit bancaire.
- Les modalités de remboursement du crédit bancaire (amortissable ou in fine lorsque le capital est remboursable à l'échéance).
- Les garanties sollicitées.

Le recours à un financement bancaire à taux fixe permet de se couvrir contre le risque de variation défavorable des taux d'intérêts.

## 2 Comment le recours à l'effet de levier impacte-t-il la valorisation d'un investissement immobilier ?

Sur la base de l'exemple précédent, la SCPI a acquis un actif pour un prix d'acquisition de 1,4M€. L'état de son patrimoine peut se représenter schématiquement ainsi :

Patrimoine de la SCPI	→	Valeur de réalisation : 1 000 000 €
Immeuble : 1 400 000 €		
Emprunt : - 400 000 €		
1 000 000 €		

L'exemple ci-dessous illustre comment l'effet de levier va mécaniquement amplifier l'impact des variations de valeur vénale de cet actif immobilier sur la valeur de réalisation. En effet, si la valeur vénale de l'actif immobilier augmente de +2%, son état du patrimoine est affecté comme suit :

SANS EFFET DE LEVIER	AVEC EFFET DE LEVIER
Patrimoine de la SCPI	Patrimoine de la SCPI
Immeuble : 1 020 000 €	Immeuble : 1 428 000 €
Emprunt : 0 €	Emprunt : - 400 000 €
1 020 000 €	1 028 000 €
↓	↓
Valeur de réalisation : 1 020 000 €	Valeur de réalisation : 1 028 000 €

Pour l'investisseur, la variation de la valeur de réalisation est alors amplifiée par le recours à l'effet de levier :

Variation de valeur de réalisation sans effet de levier	+2,00%
Variation de la valeur de réalisation de la SCPI avec effet de levier	+2,80%

À l'inverse, si la valeur vénale de l'actif immobilier baisse de 2%, la variation de la valeur de réalisation est amplifiée à la baisse par l'effet de levier.

3

### Comment est mesurée le niveau d'endettement d'une SCPI ?

Il existe différents indicateurs qui permettent de mesurer le niveau d'endettement de la SCPI :

#### LE RATIO D'ENDETTEMENT RAPPORTÉ À LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS



Les bulletins trimestriels des SCPI gérées par Altixia REIM communiquent tous les trimestres sur ce ratio d'endettement : ce pourcentage est le rapport entre l'endettement de la société et la valeur vénale de ses actifs immobiliers à la date d'arrêté du bulletin.

L'endettement à prendre en considération correspond aux dettes de toutes natures octroyées pour l'acquisition d'actifs immobiliers. Pour les SCPI, ce ratio inclut non seulement les dettes bancaires, mais également les engagements de paiement à venir d'échéances de VEFA (appels de fonds contractuellement prévus mais non encore versés au regard de l'avancement du chantier).

Ce ratio d'endettement est souvent indiqué sous le terme de « Loan To Value » (LTV).

Le ratio d'endettement maximum défini statutairement pour les SCPI Altixia sont de 40%.

#### LE RATIO D'ENDETTEMENT RAPPORTÉ À LA VALEUR DE RÉALISATION



Ce ratio «dettes et engagements», propre aux SCPI, a été défini par l'ASPIM en collaboration avec l'ensemble des sociétés de gestion. Il correspond au rapport entre l'endettement et la valeur de réalisation de la SCPI. À la différence du ratio « Loan To Value » qui ne prend en compte que les seuls actifs immobiliers, ce ratio tient compte des autres éléments d'actifs de la SCPI (par exemple, la trésorerie) dont l'ensemble forme la valeur de réalisation.

Ces deux ratios sont particulièrement explicites s'agissant de véhicules immobiliers tels que les SCPI. Il existe cependant plusieurs autres indicateurs calculés permettant d'apprécier l'endettement de sociétés ou de fonds d'investissements définis par la Directive AIFM. Ces métriques sont mentionnés dans les rapports annuels des fonds d'investissement tels que les SCPI mais ne sont pas détaillés dans la présente minute pédagogique.

#### EN BREF

Le recours à l'effet de levier peut être une vraie opportunité d'augmenter le taux de rendement d'un investissement... Mais il n'est pas sans risques et toute décision de recours à l'endettement bancaire doit être prise en fonction des opportunités offertes tant par les marchés immobiliers que les marchés financiers.

En effet, certains facteurs défavorables peuvent se voir amplifiés par le recours à l'effet de levier : hausse des taux d'intérêts dans le cas d'emprunt réalisés à taux variable, baisse des valeurs des actifs immobiliers, pertes de revenus locatifs alors que les charges sont majorés par les intérêts d'emprunt... L'effet de levier accentue aussi bien les hausses que les baisses du rendement et de la rentabilité des fonds propres. C'est la raison pour laquelle le recours à l'effet de levier est encadré réglementairement pour les SCPI, et clairement indiqué dans la stratégie définie par la société de gestion pour chacun des fonds immobiliers gérés. L'effet de levier doit donc être actionné à bon escient et dans de bonnes proportions afin de permettre de générer les meilleurs effets pour les investisseurs !

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



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



Photo - Nîmes - Altixia REIM

**Votre patrimoine  
SCPI**

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

106,1 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

6,42 %

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

**NOMBRE D'ACTIFS**

22

**SURFACES CONSTRUITES**

44 162 m<sup>2</sup>

**SURFACES LOUÉES**

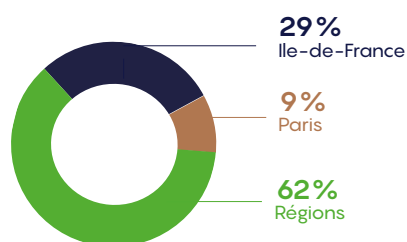
40 165 m<sup>2</sup>

**SURFACES VACANTES**

3 997 m<sup>2</sup>

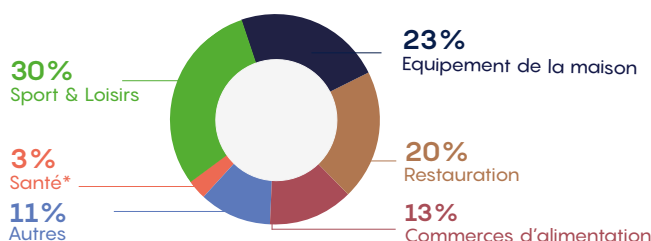
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(en % de la valeur vénale au 30-09-2024)



**L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES**

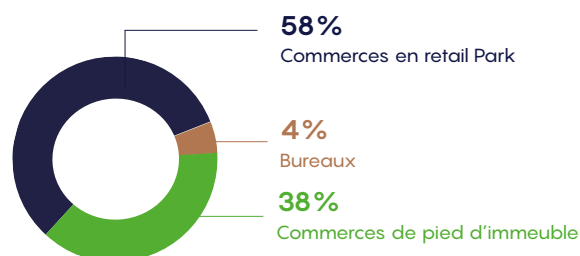
(en % des surfaces louées au 30-09-2024)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

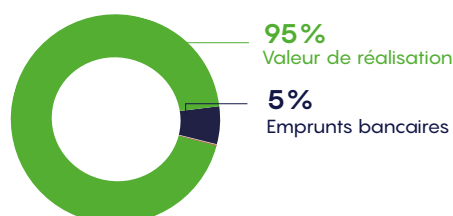
**RÉPARTITION SECTORIELLE**

(en % de la valeur vénale au 30-09-2024)



**DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS**

(en % de la valeur de l'actif brut au 30-09-2024)







# SITUATION LOCATIVE

au 30 septembre en quote-part de la SCPI

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,87%

## DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,75 ans

## LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 745 704 €

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

87,20%

## DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,90 ans

## NOMBRE DE LOCATAIRES

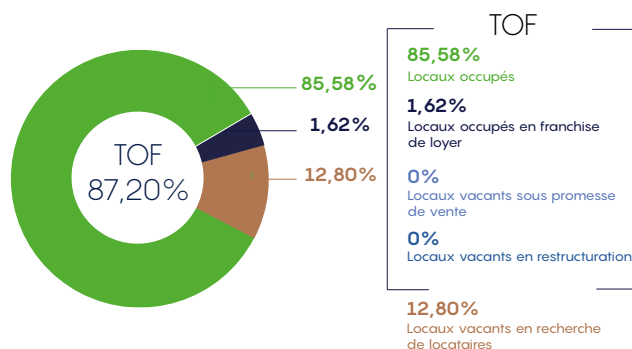
67

Le **Taux d'Occupation Physique (TOP)** se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine depuis le 1<sup>er</sup> 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 (12,80%) et celle liée aux franchises de loyers (1,62%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)\*.



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre



506 m<sup>2</sup>



506 m<sup>2</sup>

### NOUVEAUX LOCATAIRES ET RENOUVELLEMENTS

ZAC des Costières - Nîmes (30)

### Locataire

ENVIA CUSINES

### Nature

Relocation

### Surface (quote-part)

506 m<sup>2</sup>

### Loyer annuel

75 900 €

### LIBÉRATIONS

ZAC des Costières - Nîmes (30)

UNIK

Fin de bail

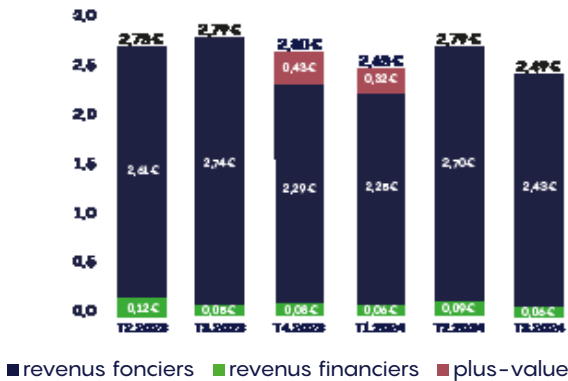
506 m<sup>2</sup>

72 276 €

### ZAC DES COSTIÈRES - NÎMES (30)

Le retail park et le centre commercial Cap Costières se situent au sud de l'agglomération de Nîmes. Altixia Commerces a acquis en mai 2023 8 commerces pour une superficie totale de 5 603 m<sup>2</sup> entièrement louée à des enseignes de bricolage et d'équipements de la maison. Le locataire Unik exploitait une surface de 506 m<sup>2</sup> dédiée à la vente de mobilier sur mesure. Son bail a expiré fin juin 2024 et un nouveau bail a été signé à effet du 1er juillet avec le cuisiniste Envia Cuisines, conservant le taux d'occupation de 100% du site et sans rupture de flux locatif.

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE

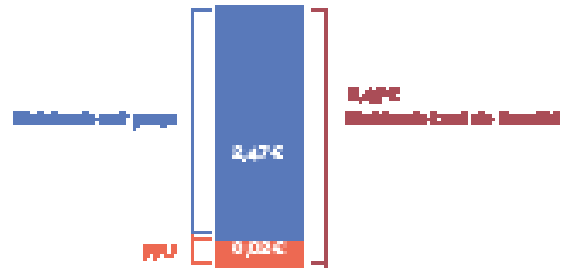


La distribution au titre du troisième trimestre est de 2,49 € par parts en jouissance.

La prévision de distribution au titre du quatrième trimestre 2024 est de 2,49 € par parts. Le taux de distribution prévisionnel au titre de l'année 2024 est estimé autour de 5,10%.

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 31 JANVIER

## VOS DIVIDENDES PAR PART AU 3T 2024 (PERSONNE PHYSIQUE)



## ATTESTATION DE DISPENSE du trimestre

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, **avant le 30 novembre**, une attestation sur l'honneur dûment 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](#).



## MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30-09-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	9 403
Retraits de parts	6 928
Retraits de parts par compensation différée	8 408
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2023	30-09-2024
Nombre d'associés	898	986
Nombre de parts	531 456	530 074
Capital nominal	79 718 400 €	79 511 100 €
Capitalisation	107 885 568 €	107 605 022 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 108 809 421 € à 107 605 022 €.

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

Le mécanisme du retrait avec compensation différée, intégré aux statuts de la SCPI suite à l'assemblée générale du 30 avril 2024, a été mis en application au mois de juillet et a permis de satisfaire un ordre de retrait significatif émis par un institutionnel. Ainsi, aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre.



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

[Cliquez ici](#)

L'ACTUALITÉ  
CHEZ ALTIXIA

# Quoi de neuf ?



## NOUVELLE ARRIVÉE !

**Caroline Camy** a rejoint l'équipe d'**Altixia REIM** en qualité de fund manager.

Bienvenue à elle !



Diplômée en Finance-Asset Management de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, et en Finance avec une spécialisation en Management de l'Immobilier à l'Université Paris Dauphine-PSL, Caroline possède une expertise polyvalente et approfondie. Grâce à l'obtention d'un Master en Contrôle, Comptabilité et Audit de l'Université de Bordeaux, elle a su bâtir des compétences solides.

Débutant sa carrière comme analyste en investissement chez Groupama Immobilier, puis en tant que fund manager chez Mata Capital et Amundi, Caroline maîtrise les rouages de la gestion d'actifs. Rigoureuse, analytique et passionnée, elle se consacre aujourd'hui à faire croître et performer nos produits avec une détermination sans faille. Portée par sa passion des chiffres et du challenge, elle incarne une approche alliant précision et dynamisme.

### 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](http://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](http://www.altixia.fr)  
Un service client à votre écoute  
01 80 05 26 20 / [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)



# i INFORMATIONS PRATIQUES

## LES PARTS DE SCPI

### Modalités de souscription

Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI. Le montant de la part d'ALTIXIA Commerces s'élève à 203 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 53 €

Le prix de souscription est déterminé par la Société de Gestion, et est conforme aux exigences de l'AMF. Il s'entend frais inclus.

Un minimum de 10 parts est exigé lors de la première souscription.

### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

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

### Distribution des revenus

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

### Conditions de retrait

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

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

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

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

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une

part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### Cessions directes

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Les conditions de cette cession sont libres, sous réserve d'agrément de la Société de Gestion. S'agissant d'une cession directe, il appartient à l'associé de trouver un acquéreur, sans l'intervention de la Société de Gestion et d'effectuer, sous sa responsabilité, toutes les formalités de cession, notamment le paiement des droits d'enregistrement de 5%.

## LA FISCALITÉ

ALTIXIA REIM mettra à votre disposition chaque année un document simple vous détaillant les informations à reporter sur votre déclaration de revenus au titre des parts de vos SCPI.

Les équipes de la Société de Gestion seront mobilisées pour répondre à toutes vos sollicitations.

### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2% soit une imposition totale de 30%. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## DIFFUSION DE L'INFORMATION

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

## Lexique

### Délai de mise en jouissance

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

Exemple : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit 1 mois (septembre).

### Valeur de retrait

Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

### Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

### Taux de distribution

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice considéré.

### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1<sup>er</sup> 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.