

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
Labellisée ISR

4<sup>ème</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> janvier  
au 31 mars 2025

# 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,

Nous sommes heureux de vous proposer votre bulletin trimestriel d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Sur le plan macro-économique, l'année 2024 aura été marquée par quatre baisses successives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, le taux des opérations principales de refinancement étant ainsi passé de 4,5% début juin à 3,15% au 18 décembre. Ces baisses, combinées aux anticipations de nouvelles baisses de taux à venir en 2025, ouvrent la voie à une stabilisation générale des valeurs des actifs immobiliers. Cette tendance à la stabilisation s'est d'ailleurs amorcée à mi-année pour les actifs répondant le mieux aux attentes des locataires.

Ainsi, la valorisation du patrimoine immobilier d'Altixia Commerces constatée dans le cadre de la campagne d'expertise de fin d'année reste stable ce qui confirme les choix de la société de gestion qui se sont portés sur des actifs majoritairement neufs, et les activités commerciales les plus en phase avec les attentes des consommateurs : de la proximité, des lieux de destination tels que les commerces de loisirs et de restauration. Cette stabilité des valeurs du patrimoine, et par voie de conséquence de la valorisation des parts de la SCPI, permet d'assurer à fin 2024 une stabilité du prix de la part.

En revanche, comme l'ensemble des SCPI, Altixia Commerces a connu au cours de cette année un ralentissement de sa collecte ainsi qu'une augmentation des retraits de parts : si son carnet d'ordres ne présente aucune part en attente de retrait en fin d'année, sa capitalisation est restée stable ne permettant pas l'acquisition

de nouveaux actifs immobiliers.

La gestion des actifs en patrimoine a cependant été très dynamique, et tout particulièrement le quatrième trimestre 2024 qui a été marqué par la concrétisation de signatures de baux avec de très belles enseignes comme le groupe Carrefour ou Buffalo Grill, et qui ont permis de faire progresser le taux d'occupation financier de +3,56% au cours du trimestre. Notre objectif pour cette année 2025 est de renforcer encore le taux d'occupation de la SCPI, et donc sa capacité à distribuer des revenus, notamment grâce au développement en cours de l'écoquartier La Vallée de Chatenay Malabry qui concentre la majeure partie des lots encore vacants de la SCPI. La résorption significative de l'inflation depuis septembre 2024, conjuguée à la baisse des taux d'intérêts résultant de l'assouplissement des politiques monétaires, devrait permettre de relancer progressivement la consommation qui a été en berne en 2023 et 2024, et ainsi le développement du commerce physique.

Au terme de sa 5<sup>ème</sup> d'année d'existence, Altixia Commerces continue de tenir son objectif de distribution compris entre 5 et 6%, avec un taux de distribution annuel brut pour 2024 d'environ 5,10%. La distribution inclut en 2024, tout comme en 2023, la plus value de cession d'un actif de commerce à Rueil-Malmaison intégralement distribuée aux associés pour un montant unitaire de 0,32 € par part en 2024. Le taux de distribution prévisionnel que nous ciblons pour 2025 devrait être compris entre 5% et 5,20%.

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



**ALEX ANDRE PARVEZ**

**DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM**



VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES  
au 31-12-2024

## en 1 coup d'oeil

## PERFORMANCE

## TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,10%

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

## TRI SUR 5 ANS

5,04%

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

## DISTRIBUTION

## REVENUS TRIMESTRIELS

2,49 €

Bruts par part au 4T 2024

## PROCHAIN VERSEMENT

30 avril

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

2,43 €

Bruts par part au 1T 2025

## VALEUR DES PARTS

## PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

Par part  
10 parts minimum pour une première souscription

## VALEUR DE RETRAIT

197,92 €

Par part

VALEUR DE RECONSTITUTION  
AU 30.06.2024

208,54 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION  
AU 30.06.2024

187,35 €

Par part

## PATRIMOINE IMMOBILIER

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90,77%

## 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

## LA SOCIÉTÉ AU 31.12.2024

## CAPITALISATION

107 640 750 €

## PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

## NOMBRE D' ASSOCIÉS

1 007

## 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.

## VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

### VOTRE ESPACE EXTRANET ALTIXIA : UN OUTIL À VOTRE SERVICE

Chez Altixia REIM, la qualité de service est une priorité.

Cela inclut la disponibilité de nos équipes, une communication claire et des outils pratiques comme votre espace extranet. Ce dernier est conçu pour vous offrir un accès simple et une information complète et transparente. Cet outil s'inscrit également dans notre démarche éco-responsables. En réduisant l'usage du papier, nous contribuons à préserver l'environnement en réduisant la déforestation, l'utilisation de produits chimiques, et la consommation d'eau et d'énergie.

### COMMENT ACCÉDER À VOTRE ESPACE EXTRANET ALTIXIA ?

**1** **Accéder au site :** Allez sur [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) et cliquez sur l'icône «**mon espace**» en haut à droite sur la page d'accueil.

**2** **Login (identifiant) :** Saisissez l'adresse mail que vous nous avez communiquée lors de votre souscription. Il s'agit de l'adresse que nous utilisons pour vous envoyer nos communications.

**3** **Mot de passe :** S'il s'agit de votre première connexion ou si vous avez oublié votre mot de passe, cliquez sur « Mot de passe oublié ». Un mot de passe provisoire vous sera envoyé par e-mail.

**Validation :** Lors de votre première connexion, vous devrez accepter les conditions générales d'utilisation. Vous recevrez un code sms pour confirmer cette étape.

**Et voilà, vous êtes connecté à votre espace !**

DANS VOTRE ESPACE RETROUVEZ :

**MON ESPACE**

- MES OPÉRATIONS
- MES DISTRIBUTIONS
- MA FISCALITÉ
- MES DOCUMENTS
- ACTUALITÉS
- COORDONNÉES ET MOT DE PASSE
- MES CONTACTS
- DÉCONNEXION

Bienvenue SAS ALTIXIA REIM  
Mon conseiller : [ALTIXIA REIM](#)

**Actualités >**

13/03/2025  
Altixia REIM accueille un nouveau collaborateur !

14/01/2025  
Noisy-le-Sec : un quartier en plein essor, une vision d'avenir !

30/12/2024  
Nouveau localaire à Châtigny-Malabry (92) !

**Synthèse de votre patrimoine**

Produit	Parts Plaine Pié	Parts Nue-Pié	Parts Usufruit	Montant souscription initial*	Valeur au prix de rachat	Total revenus perçus	Montant FI au 31/12
Commerces	25	0	0	5 000 €	4 948 €	1 297,75 €	4 415,50 €
Cadence XII	25	0	0	5 000 €	4 550 €	1 430,00 €	3 529,50 €

\* Montant corrigé en cas de démembrement (voir « MES OPÉRATIONS »)

**Mon espace** : Écran de bienvenue qui reprend de manière synthétique votre investissement et les dernières actualités.

**Mes distributions**

Retrouvez ci-dessous l'historique de vos distributions.  
Pour faciliter votre lecture, vous pouvez soit utiliser la "Vue Tableau" soit la "Vue Graphique" ainsi que l'outil de sélection... et pour une exploitation plus manuelle, il vous est possible de les "exporter au format excel".

Vue Tableau — Vue Graphique

ALIXIA COMMERCES

04/06/2024

Date	Produit	Parts	Montant brut	Montant net	Périodicité
10/09/24	Commerces	25	62,25 €	62,25 €	Trimestrielle
10/06/24	Commerces	25	62,25 €	62,25 €	Trimestrielle
			124,50 €	124,50 €	

EXPORTER AU FORMAT EXCEL

**Mes distributions** : Consultez dans cette rubrique, les informations relatives à vos distributions : date de versement, SCPI concernée, montant brut et montant net.

**Mes documents**

Retrouvez ici vos documents personnels ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI.

Mes documents personnels

- [Mon bordereau fiscal 2023](#)
- [Mon bordereau fiscal 2022](#)
- [Mon bordereau fiscal 2022](#)
- [Mon bordereau fiscal 2021](#)
- [Mon bordereau fiscal 2020](#)
- [Mon bordereau fiscal 2019](#)
- [Convention générale d'utilisation de l'extranet](#)
- [Attestation de propriété de parts](#)

**Mes documents** : Retrouvez vos documents personnels (bordereaux fiscaux, attestation de propriété de parts, convention générale d'utilisation du site) ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI : bulletin trimestriel d'information, rapport annuel, document d'information clé...

**Mes opérations**

Retrouvez ci-dessous le détail historique de vos souscriptions.

\* Quotité : il s'agit de la quote-part initiale en cas de souscription en démembrement de propriété. Pour les opérations en pleine propriété, le taux est de 100%. Les montants indiqués (souscription, rachat) tiennent compte de cette quote-part.

PRODUIT : [dropdown] NATURE : [dropdown]

Date	Produit	Nature	Type opération	Parts	Quotité	Montant de l'opération*	Détails
17/05/19	Commerces	Pleine propriété	Souscription	25	100,0%	5 000,00 €	<a href="#">Détails</a>
17/05/19	Cadence XII	Pleine propriété	Souscription	25	100,0%	5 000,00 €	<a href="#">Détails</a>

\* Montant corrigé de la quotité initiale en cas de démembrement

**Mes opérations** : Dans cette rubrique, retrouvez le détail de toutes les opérations effectuées sur votre portefeuille de parts de SCPI Altixia. Vous y trouverez également la valorisation actuelle de vos parts.

**Ma fiscalité**

Impôts sur les revenus

Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés : les SCPI sont dites fiscalement "transparentes" ce qui implique que les bénéfices réalisés au niveau de la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés. Cette particularité de la SCPI est à l'origine du décalage constaté entre les revenus perçus par l'associé et les montants qu'il doit déclarer. Pour comprendre pourquoi le montant des revenus versés est différent de celui déclaré fiscalement cliquez ici.

Les règles de détermination et d'imposition diffèrent selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Les revenus de la SCPI sont constitués de :

- revenus fonciers générés par la location du patrimoine immobilier,
- revenus financiers provenant du placement de la trésorerie de la SCPI,
- plus-values de cessions immobilières en cas de vente d'actifs immobiliers.

La fiscalité applicable ainsi que les règles d'impositions sont différentes pour chaque nature de revenu (cf détail plus bas).

Vous retrouvez ci-dessous la notice fiscale pour vous accompagner dans votre déclaration. Votre bordereau de revenus ainsi que la notice fiscale sont conservés dans la rubrique "Mes documents".

- [Notice fiscale](#)

**Ma fiscalité** : Une base complète présentant toutes les informations sur la fiscalité applicable à l'associé, porteur de parts de SCPI : fiscalité des revenus financiers, fiscalité des revenus fonciers, IFI, fiscalité sur les plus-values immobilières.

**Actualités**

DERNIERS ACQUISITIONS  
 ALTIXIA REIM

VIE DES PRODUITS  
 NOUVEAU SERVICE

REVUE DE PRESSE

NOUVEAU SERVICE

VIE DES PRODUITS  
NOUVEAU

Naisy-le-Sec : un quartier en plein essor, une vision d'avenir !

Nouveau localaire à Châtigny-Malabry (92) !

Reporting mensuel de l'OPCI Altixia Valeur au 29.11.2024

VOIR L'ACTUALITÉ

**Actualités** : Découvrez les dernières informations sur vos placements et sur Altixia REIM : les derniers investissements, les dernières parutions, les vidéos et autres nouveautés sur la vie de vos produits et de la société de gestion.

## MISE À JOUR DE VOS DONNÉES :

**Coordonnées et mot de passe :** Cet espace vous permet d'actualiser vos données personnelles en toute sécurité : adresse postale, mais également téléphone portable pour nous permettre de vous informer par SMS de nos envois mail, adresse mail pour vous permettre de recevoir les informations sur vos placements, IBAN pour la perception de vos revenus. Il vous est également possible de procéder à la modification de votre mot de passe.

**Mes coordonnées**

Modifiez les informations du formulaire ci-dessous pour mettre à jour vos informations personnelles. En fonction de la modification, un justificatif pourra vous être demandé à l'étape suivante. Vos nouvelles coordonnées seront effectives qu'après validation par nos équipes.

NOM ALTIXIA REM	PRÉNOM VOTRE PRÉNOM
ADRESSE 32 AVENUE MARCEAU	COMPLÉMENT COMPLÉMENT
CODE POSTAL 75008	VILLE PARIS
PAYS France	
EMAIL [REDACTÉ]	TÉLÉPHONE [REDACTÉ]
TITULAIRE COMPTE BANCAIRE SAS ALTIXIA REM	IBAN [REDACTÉ]

[MODIFIER >](#)

**Mon mot de passe**

Vous souhaitez modifier votre mot de passe ?

MOT DE PASSE VOTRE MOT DE PASSE	CONFIRMEZ VOTRE MOT DE PASSE CONFIRMEZ VOTRE MOT DE PASSE
------------------------------------	--

[ENREGISTRER >](#)

### Les étapes :

Pour modifier vos données, rien de plus simple. Cela se passe en 3 étapes :

- Saisissez les nouvelles données puis cliquez sur le bouton « modifier ».
- L'écran suivant vous permet de contrôler que votre saisie est correcte. Si cela est le cas, cliquez sur le bouton : « confirmer ces coordonnées », sinon cliquez sur « corriger mes coordonnées ».
- Téléchargez les documents justificatifs qui vous sont demandés et cliquez sur le bouton « envoyer ma demande ».

Nous traitons les demandes de nos clients avec diligence et sous 2 jours ouvrés maximum. Vous recevrez un mail de notre part vous confirmant la bonne prise en compte de votre demande.

## NOUVEAUTÉ :

Cette rubrique évoluera dans les prochaines semaines pour améliorer encore notre offre de services.

## VOTRE SATISFACTION EST NOTRE PRIORITÉ

Cet extranet a été conçu pour répondre pleinement à vos attentes et faciliter votre expérience. Parce que cet espace est avant tout le vôtre, n'hésitez pas à nous faire part de vos remarques et suggestions : vos retours sont essentiels pour l'améliorer et le rendre parfaitement adapté à tous vos besoins.

**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)



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



## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 décembre 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

105,7 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 %

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

#### NOMBRE D'ACTIFS

22

#### SURFACES CONSTRUITES

44 167 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

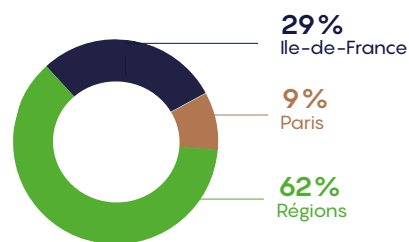
41 046 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

3 121 m<sup>2</sup>

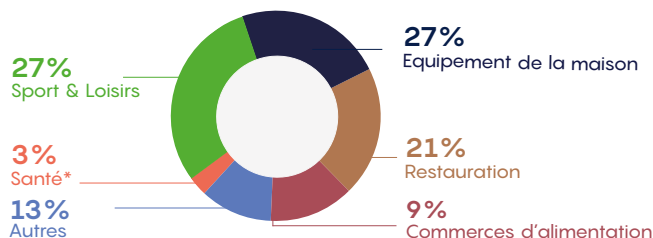
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2024)



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

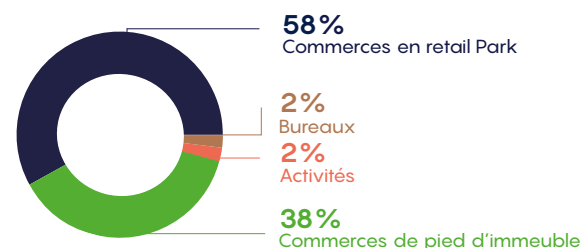
(en % des surfaces louées au 31-12-2024)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

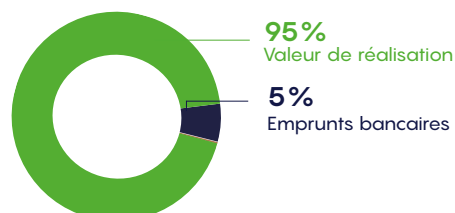
#### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2024)



#### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur de l'actif brut au 31-12-2024)







## SITUATION LOCATIVE

au 31 décembre en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

92,93%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,51 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 661 063 €

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90,77%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,72 ans

### NOMBRE DE LOCATAIRES

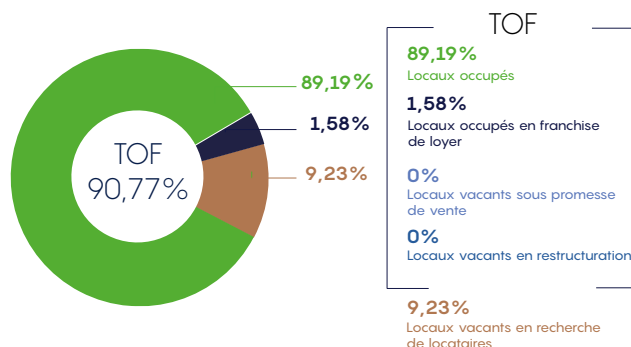
73

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 (9,23%) et celle liée aux franchises de loyers (1,58%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)\*.



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre



881 m<sup>2</sup>



0 m<sup>2</sup>

#### NOUVEAUX LOCATAIRES ET RENOUELEMENTS

	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel
La Vallée - Châtenay Malabry (92)	CARREFOUR	Location	381 m <sup>2</sup>	120 000 €
120 rond point de la Foux - Gassin (83)	BUFFALO GRILL	Location	501 m <sup>2</sup>	140 000 €

#### LAVALLÉE - CHATENAY MALABRY (92)

Le bail signé avec l'enseigne CARREFOUR CITY a pris effet le 9 octobre avec une période de franchise de 3 mois. L'ouverture au public, qui a eu lieu le 23 décembre, devrait permettre de fortement dynamiser l'offre commerciale de l'éco-quartier de LaVallée à Châtenay Malabry.

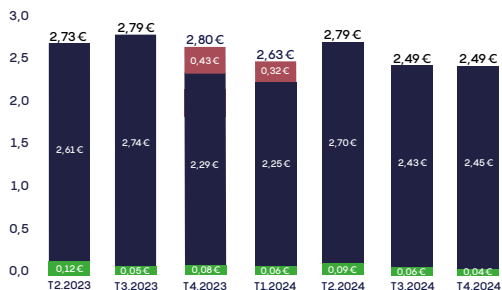
#### GASSIN (83)

La mise en liquidation du précédent locataire exploitant ce restaurant sous enseigne BUFFALO GRILL s'est soldée par la résiliation du bail au cours de l'année 2024. Un nouveau bail a été signé avec un autre exploitant franchisé BUFFALO GRILL et a pris effet le 10 octobre pour un loyer annuel de 140 000 € (le précédent loyer était de 103 000 €).



# REVENUS DISTRIBUÉS

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE

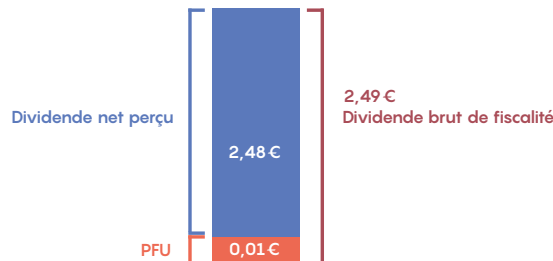


■ revenus fonciers ■ revenus financiers ■ plus-value

La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est de 2,49 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Compte tenu des distributions effectuées au titre de l'année 2024, le taux de distribution (1) annuel est de 5,12%. La prévision de distribution de revenus du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 est de 2,43 € par part en jouissance, avec une perspective de hausse des distributions des trimestres suivants en cas de poursuite de l'amélioration du taux d'occupation de la SCPI. Le taux de distribution prévisionnel 2024 est compris entre 5% et 5,20%.

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

## VOS DIVIDENDES PAR PART AU 4T 2024 (PERSONNE PHYSIQUE)



## COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

### sources de revenus de votre scpi

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

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

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

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

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

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**30 avril**



# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2023	31-12-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		176
Parts retirées au cours du trimestre		3 412
Retraits de parts par compensation différée		0
Parts en attente de retrait		0
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2024</b>
Nombre d'associés	898	1 007
Nombre de parts	531 456	530 250
Capital nominal	79 718 400 €	79 537 500 €
Capitalisation	107 885 568 €	107 640 750 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 107 605 022 € à 107 640 750 €.

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.



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

[Cliquez ici](#)

# L'ACTUALITÉ CHEZ ALTIXIA Quoi de neuf ?



## NOUVEAUX ARRIVANTS !

**Davina Emergui et Redha Fath** ont rejoint l'équipe d'**Altixia REIM** en qualité d'Asset Manager et Directeur Technique-Environnement .

Bienvenue !



### UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE

L'équipe d'Altixia vise à partager son expertise et sa passion pour l'immobilier en développant des solutions adaptées aux exigences et besoins spécifiques des clients. Elle s'engage à rester flexible et réactive pour mieux répondre aux attentes patrimoniales des clients avec des offres immobilières optimales.



POUR EN SAVOIR  
PLUS

## Mes documents EN LIGNE

### Quelques règles à connaître afin de déjouer les tentatives de fraude :

- Votre mot de passe est personnel et ne doit être communiqué à personne. Pour le modifier, vous devez vous connecter à votre espace personnel. Si vous avez égaré votre mot de passe, utilisez le lien « mot de passe oublié » dans l'espace de connexion. **Ne cliquez jamais sur un lien adressé par mail vous invitant à modifier votre mot de passe... le mail émane d'un fraudeur qui tente de récupérer votre sésame.**

Si vous avez communiqué votre mot de passe par erreur, vous devez sans délai aller le modifier comme indiqué ci-dessus. Si vous n'arrivez pas à vous connecter, contactez-nous afin que nous vous précisions la marche à suivre.

- Pour vous sécuriser, nos mails sont généralement doublés par l'envoi d'un SMS pour vous informer que l'envoi émane bien de nos services.

Si vous avez un doute ou une question, n'hésitez pas à nous contacter (cf. en bas à droite), nous vous accompagnerons avec plaisir.

MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

### Mes documents

Retrouvez ici vos documents personnels ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI.

Mes documents personnels

- [Mon bordereau fiscal 2023](#)
- [Mon bordereau fiscal 2022](#)
- [Mon bordereau fiscal 2022](#)
- [Mon bordereau fiscal 2021](#)
- [Mon bordereau fiscal 2020](#)
- [Mon bordereau fiscal 2019](#)
- [Convention générale d'utilisation de l'extranet](#)
- [Attestation de propriété de parts](#)

Divers

- [Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII](#)
- [Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces](#)
- [Minute pédagogique - Les investissements d'une SCPI](#)
- [Minute pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution](#)
- [Minute pédagogique - Rapport à nouveau](#)

Bulletin trimestriel d'information

- [Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Cadence XII](#)
- [Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Commerces](#)

Impôt sur les revenus

- [Notice fiscale](#)
- [Attestation de dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire \(PFNL\)](#)
- [Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)
- [Minute pédagogique - Fiscalité](#)

Rapport annuel

- [Rapport Annual - Exercice 2023 - Altixia Cadence XII](#)
- [Rapport Annual - Exercice 2023 - SCPI Altixia Commerces](#)

Note d'information et statuts

- [Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA CADENCE XII](#)
- [Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA COMMERCES](#)

Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans  **votre Espace Client Altixia**  l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, etc.

### Pour y accéder, rien de plus simple :

1. Cliquer sur l'icône « **mon espace** » en haut à droite sur la page d'accueil de [www.altixia.fr](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)





# 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.