ALTIXIA
REIM

# scpi
# ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien
Labellisée ISR

**BULLETIN TRIMESTRIEL**
**Validité du 1er octobre au 31 décembre 2026**

## 3e TRIMESTRE 2026




Ne manquez plus rien de votre épargne

# Sommaire


L'actualité du trimestre ..... 3

Votre SCPI en un coup d'oeil ..... 4

Focus: le groupe LFPI..... 5

Patrimoine immobilier ..... 6

Situation locative - mouvements locatifs ..... 7

Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital ..... 8

Pour en savoir plus ..... 9

Informations pratiques ..... 10



www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE
# Quoi de neuf ?

Chers associés,

## Le mot du Président

*La société LFPI REIM est devenue au mois de juillet 2026 le nouvel actionnaire unique d'Altixia REIM, société de gestion de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES.*

*Le Groupe LFPI est l'un des premiers gestionnaires d'actifs alternatifs ESG indépendants et multi-stratégies, en Europe et aux États-Unis, avec plus de vingt-huit milliards d'euros d'actifs sous gestion.*

*Il est présent dans l'immobilier depuis 2005 avec FLE qui gérait, au 30 juin 2026, 3 milliards d'euros d'actifs en Europe et aux Etats Unis, et LFPI REIM avec un peu plus de 957 millions d'euros d'actifs en France. Il intervient également dans le Capital-Investissement (investissements directs et fonds de fonds), en Dette Privée, en Asset Management avec Mandarine Gestion, ainsi qu'en Gestion Privée avec Meeschaert.*

*L'entrée au capital d'Altixia REIM s'inscrit dans une démarche de long terme pour LFPI REIM qui souhaite élargir son offre immobilière actuelle aux produits grand public comme les SCPI. La fusion envisagée à présent entre ces deux sociétés de gestion, et en conséquence la nomination de LFPI REIM en qualité de société de gestion de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, permettra aux associés de profiter du réseau, des opportunités d'investissement et des équipes d'asset management locales du groupe LFPI, tout en conservant les équipes d'Altixia REIM qui seront transférées à LFPI REIM, ainsi que les outils développés par Altixia REIM.*

*Nous avons d'ores et déjà pris plusieurs mesures fortes visant à redynamiser la société et qui sont organisées autour de trois axes :*

- *La relance de l'activité commerciale avec le recrutement d'un Directeur du Développement et une présence à Patrimonia,*
- *Une politique d'investissement orientée vers l'Europe en s'appuyant sur les équipes locales du Groupe LFPI,*
- *Une évolution de la plateforme de souscription et de gestion devant notamment permettre le réinvestissement de dividendes.*

*Cette fusion constitue une étape importante pour le développement d'Altixia REIM et nous vous invitons à voter favorablement à la décision de changement de société de gestion qui est soumise à votre vote lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2025.*

## Le mot du Gérant

*Au cours du troisième trimestre 2026, le rendement de l'OAT 10 ans a poursuivi sa hausse, atteignant en moyenne 4,44% en septembre, un niveau inédit depuis 2008. Cette tension sur les taux longs, alimentée par les perspectives d"inflation, les incertitudes budgétaires croissantes à l'approche des prochaines élections présidentielles ainsi que le nouveau relèvement des taux directeurs de la BCE le 10 septembre, va dans les prochains mois venir modifier sensiblement certains paramètres de l'investissement immobilier en France .*

*Dans ce contexte, votre SCPI a décidé non seulement de poursuivre plus avant la diversification de son patrimoine en se positionnant sur un actif d 'activités à usage de messagerie du dernier kilomètre, loué à Chronopost, mais également de développer la diversification géographique par l'ouverture à des investissements européens. Cette évolution de la stratégie d'Altixia Commerces devrait s'illustrer prochainement avec l'acquisition d'un actif de commerce situé dans la rue commerçante la plus dynamique du centre-ville de Piacenza, ville du nord de l'Italie située à mi-chemin entre Milan et Bologne. Ces deux projets d'acquisition sont actuellement sous promesse de vente pour l'un et sous exclusivité pour l'autre et seront développés plus en détail dans les prochains Bulletins Trimestriels.*

*Nous vous avions tenus informés dans le Bulletin Trimestriel du 2ème trimestre du placement en liquidation judiciaire du locataire Terres et Eaux, dont le loyer annuel représentait 4% du total des loyers de la SCPI Altixia Commerces. Ce locataire a effectivement quitté les locaux de 3 556 m² qu'il occupait dans la zone commerciale d 'Angoulins au sud de La Rochelle le 10 juillet dernier. Ce départ de ce locataire explique en grande partie la baisse importante du Taux d'Occupation Financier du 3ème trimestre comparé à celui du 2ème trimestre. La société de gestion s 'est montrée active et a engagé dès le trimestre précédent des actions en vue de relouer au plus vite cette surface, qui a depuis fait l'objet de visites de la part de deux locataires potentiels, dont un acteur majeur de l'ameublement.*

*La vie locative du trimestre est également marquée par la prise d 'effet de deux nouveaux baux : à Rueil Malmaison une surface de 140 m² pour un activité de sport et bien être (Pilates) et à Chatenay Malabry une surface de 99 m² pour un commerce de primeurs qui a ouvert au public le 1er septembre.*

*L'acompte sur dividende versé au titre du 3ème trimestre s'établit à 1,83 euros par part en jouissance brut de fiscalité, la baisse comparativement au précédent acompte trimestriel qui était de 2,04 euros s'expliquant principalement par la vacance locative des surfaces anciennement occupées par Terres et Eaux.*

*Nous vous remercions pour votre confiance.*

**HUBERT BEUREY**
**PRESIDENT – ALTIXIA REIM**

**LUC BRICAUD**
**DIRECTEUR DE LA GESTION DES FONDS – ALTIXIA REIM**

**Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.*

# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 30-09-2026

## PERFORMANCE

**TAUX DE DISTRIBUTION 2025**

**5,0%**

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

**PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**

**5,0%**

*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.*

**TRI SUR 5 ANS**

**5,06%**

*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**

**1,83 €**

Bruts par part au 3T 2026

**PROCHAIN VERSEMENT**

**29 janvier 2027**

## VALEUR DES PARTS

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

**203 €**

Par part

**DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE**

**9 ans**

**VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2026**

**203,62 €**

Par part

**MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

**10**

parts

**VALEUR DE RETRAIT**

**197,92 €**

Par part

**VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2026**

**177,84 €**

Par part

## PATRIMOINE IMMOBILIER

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

**82,6%**

**DETTES ET ENGAGEMENTS**

**14,4%**

*Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs immobiliers à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel*

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

**6,4%**

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

## LA SOCIÉTÉ AU 30.09.2026

**CAPITALISATION**

**107 084 530 €**

**PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT**

**31 391**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**

**1 031**

Source des données chiffrées : ALTIXIA REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus / acte en main. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque en perte de capital.

# FOCUS
# Un nouvel actionnaire pour ALTIXIA REIM : découvrez le groupe LFPI

En 2026, Altixia REIM franchit une nouvelle étape de son développement avec l'arrivée du groupe LFPI dans son capital. Ce rapprochement s'inscrit dans une volonté de conjuguer les savoir-faire d'Altixia REIM en matière d'épargne immobilière avec l'expérience, les moyens et la présence internationale d'un groupe d'investissement diversifié.

## UN GROUPE D'INVESTISSEMENT FRANCAIS AUX EXPERTISES COMPLEMENTAIRES

### LES DATES CLES

**1989** Année de création
**2005** Foncière LFPI Europe (FLE)
**2021** Meeschaert
**2023** Mandarine Gestion
**2026** Altixia REIM

### LES CHIFFRES CLES

**29 Md €**
Actifs sous gestion annoncés

**450**
Collaborateurs

### 4 EXPERTISES AU SERVICE D'UNE MÊME AMBITION

- **Capital-investissement et dette privée**

Accompagnement et financement d'entreprises à différents stades de leur développement.

- **Gestion d'actifs financiers**

Gestion de fonds et de solutions d'investissement sur les marchés financiers, notamment à travers Mandarine Gestion.

- **Gestion privée et family office**

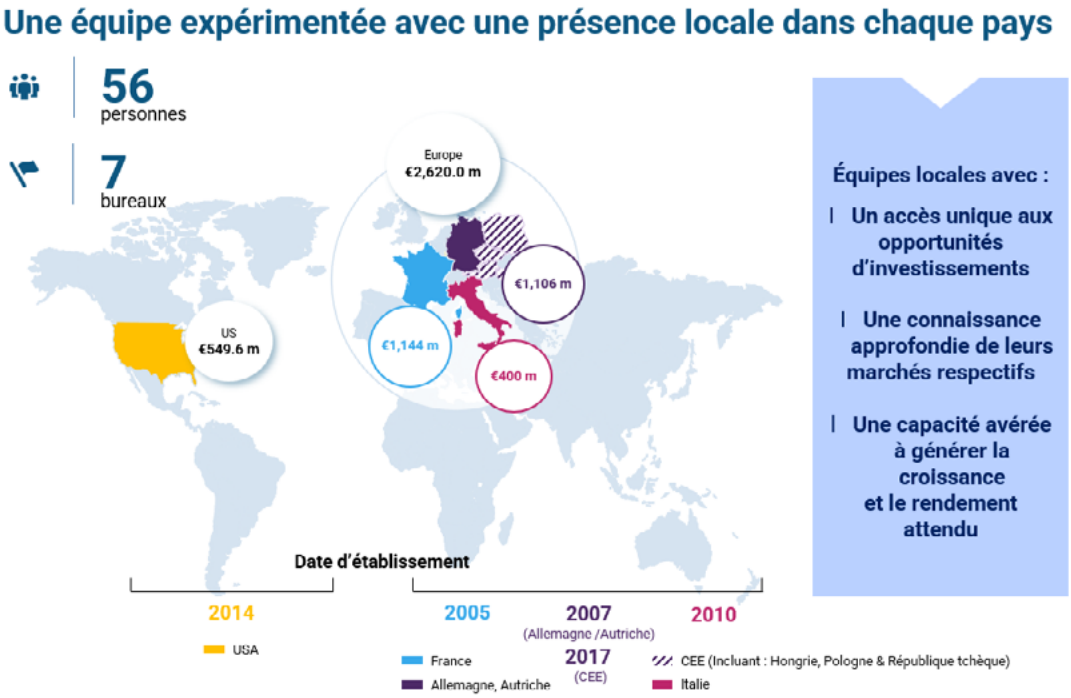
Conseil et accompagnement patrimonial des investisseurs privés et des familles.

- **Immobilier**

Investissement, gestion et valorisation d'actifs immobiliers en France, en Europe et aux États-Unis. marchés financiers, notamment à travers Mandarine Gestion.

## UNE EXPERTISE IMMOBILIÈRE INTERNATIONALE AU SERVICE DE VOTRE SCPI

Avec des implantations notamment en France, en Allemagne, en Autriche, en Italie et en Europe centrale, ainsi qu'aux États-Unis, LFPI dispose d'équipes au plus près des marchés immobiliers. Cette organisation constitue un atout pour identifier des opportunités d'investissement, suivre les évolutions des marchés et accompagner la gestion des actifs sur le long terme.




## UNE FUSION COMBINANT L'ENSEMBLE DES EXPERTISES

La fusion de LFPI REIM et ALTIXIA REIM permettra aux associés de profiter des expertises de chacun :

### GROUPE LFPI

- son réseau
- ses opportunités d'investissement
- ses équipes d'asset management locales

### ALTIXIA REIM

- une équipe déjà en place
- son expertise de la gestion des SCPI
- ses outils métier et notamment la souscription digitalisée
- sa connaissance des associés

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




Photo Chasseneuil du Poitou - Altixia REIM

**VOLUME D'INVESTISSEMENT**
110,5 M€

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

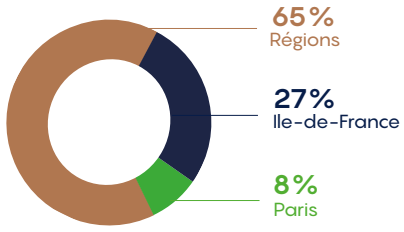
**NOMBRE D'ACTIFS**
22

**SURFACES CONSTRUITES**
47 509 m²

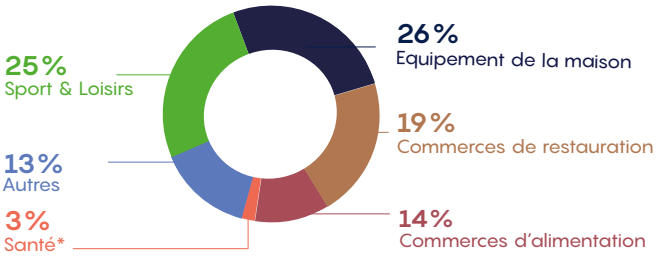
**SURFACES LOUÉES**
40 273 m²

**SURFACES VACANTES**
7 236 m²

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % de la valeur vénale au 30-09-2026)

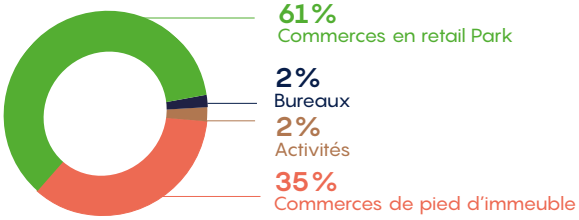



## L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES
(en % des loyers au 30-09-2026)

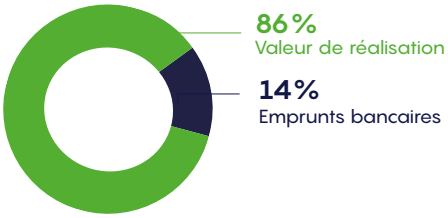



* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

## RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % de la valeur vénale au 30-09-2026)




## DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS*
(en % de la valeur de réalisation au 30-09-2026)
*Selon méthode ASPIM.



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

**TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE**
84,8%

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
82,6%

**DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)**
4,54 ans

**DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)**
2,06 ans

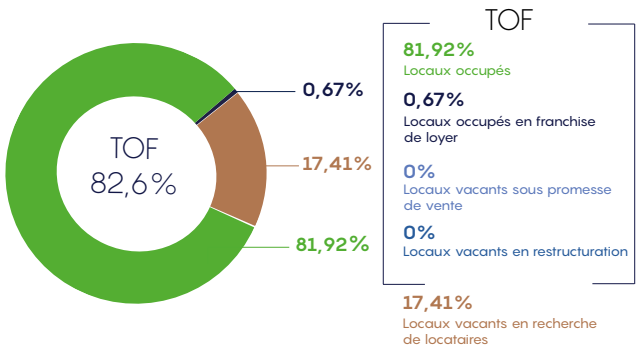
**LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS**
1 726 292 €

**NOMBRE DE LOCATAIRES**
72

**Le Taux d'Occupation Physique (TOP)** se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
**Le Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine depuis le 1er janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (17,41%) et celle liée aux franchises de loyers (0,67%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).




# LES MOUVEMENTS LOCATIFS
du trimestre

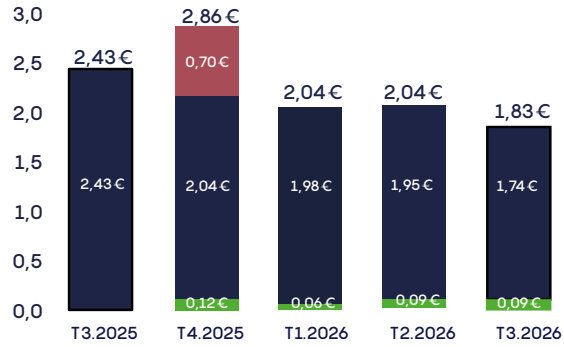
169 m²

3 556 m²

| LIBÉRATIONS | Locataire | Nature | Surface (quote-part) | Loyer annuel (quote-part) |
|---|---|---|---|---|
| Angoulins (17) | TERRES ET EAUX | Commerces | 3 556 m² | 340 752 € |
| **NOUVEAUX LOCATAIRES ET RENOUVELLEMENT** | | | | |
| Chatenay Malabry Lot J (92) | GREENPANIERE | Commerces | 99 m² | 34 650 € |
| Rueil - Icade (92) | PILATES ERALECO | Sports et Loisirs | 70 m² | 22 588 € |

# REVENUS DISTRIBUÉS

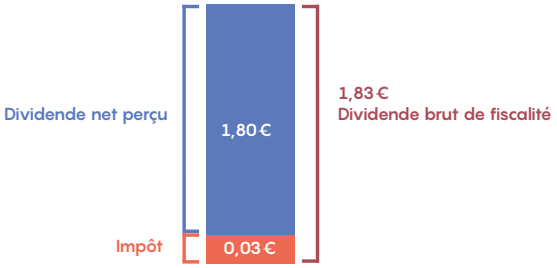
### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART / TRIMESTRE




- revenus fonciers
- revenus financiers
- plus-value de cession immobilière

La distribution au titre du 3e trimestre 2026 est de 1,83 € brut par part. L'évolution du taux de distribution s'explique par l'impact du départ du locataire Terres et Eaux sur l'actif d'Angoulins, qui contribuait à hauteur de 4 % aux revenus locatifs du patrimoine.

### VOS REVENUS PAR PART AU 3T 2026 (PERSONNE PHYSIQUE)




# ATTESTATION DE DISPENSE

### (PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE NON LIBÉRATOIRE)

Les revenus financiers qui vous sont versés en complément des revenus fonciers, sont soumis, conformément au dispositif fiscal connu à ce jour, **à un prélèvement forfaitaire de 12,80 %** correspondant à l'impôt sur le revenu et **à 18,60 % au titre des prélèvements sociaux**, soit un total de 31,40 %, depuis le 1er janvier 2026.

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 aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire à la condition que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année **soit inférieur à 25.000 € pour une personne seule** et **50.000 € pour un couple marié ou pacsé**. Pour bénéficier de cette dispense, les associés doivent adresser à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur dument complétée. Sur la base de cet engagement de l'associé, la société de gestion n'appliquera pas le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sur les revenus financiers versés au titre de 2027.

Cette attestation est téléchargeable en CLIQUANT ICI et doit être adressée à la Société de Gestion **avant le 30 novembre 2026** par courrier postal ou par mail.

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

# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 30-09-2026 |
|---|---|
| Nouvelles parts émises au cours du trimestre | 505 |
| Parts retirées au cours du trimestre | 505 |
| Retraits de parts par compensation différée | 0 |
| Parts en attente de retrait | 31 391 |

| | 31-12-2025 | 30-09-2026 |
|---|---|---|
| Nombre d'associés | 1 017 | 1 031 |
| Nombre de parts | 527 510 | 527 510 |
| Capital nominal | 79 126 500 € | 79 126 500 € |
| Capitalisation | 107 084 530 € | 107 084 530 € |
| Capital plafond statutaire | 500 000 000 € | 500 000 000 € |

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3e trimestre 2026, la capitalisation n'a pas évolué et est restée stable à 107 084 530 €.

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

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

**Cliquez ici**

POUR EN SAVOIR PLUS

# Mes documents EN LIGNE

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

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

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

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

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




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

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

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

2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,

3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail… et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

## Principaux risques et frais

**Les principaux risques :**

Souscrire des parts de SCPI est un investissement immobilier dont la performance varie en fonction du patrimoine de la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier : il existe donc un risque de perte en capital et de variation des revenus distribués (le capital investi et les revenus versés ne sont pas garantis). Les performances passées ne présagent donc pas des performances futures.

En outre, comme tout placement immobilier, l'investissement doit être envisagé sur le long terme (durée de conservation recommandée : 9 ans) et peut présenter une liquidité limitée (ALTIXIA REIM ne garantit pas le rachat des parts).

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Nous vous invitons à prendre connaissance des risques en cliquant ici : https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php#risques

**Les principaux frais sont indiqués ci-dessous (pour les autres frais, veuillez vous reporter à la note d'information) :**

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION** : 2,5 % HT, soit 3 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

**COMMISSION DE GESTION** : 15 % HT, soit 18 % TTC des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées.

**COMMISSION D'ACQUISITION** : 3% HT maximum, soit 3,6% TTC du prix d'acquisition de l'actif immobilier.

**www.altixia.fr**
**Un service client à votre écoute**
01 80 05 26 20 / serviceclient@altixia.fr

# INFORMATIONS PRATIQUES

## LES PARTS DE SCPI

### Modalités de souscription

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

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

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

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

### Délai de mise en jouissance

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

Par exception, jusqu'au 31 décembre 2025, l'entrée en jouissance des parts sera le 1er jour du mois suivant l'enregistrement de la souscription.

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

### Distribution des revenus

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

### Conditions de retrait

La SCPI Altixia Commerces est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts, en réalisant une demande de retrait.
Le prix recu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
Le prix de retrait de la part d'Altixia Commerces est de 197,92 euros :

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

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### Cessions directes

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

## LA FISCALITÉ

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

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

### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 18,6%. 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 18,6% soit une imposition totale de 31,4 %. 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 1er jour du 6ème mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1er septembre. L'associé percevra ses 1ers revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3ème trimestre, soit 1 mois (septembre).

### Valeur de retrait

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

### Capitalisation

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

### Taux de distribution

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

### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1er janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### TOP (taux d'occupation physique)

Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique est une photographie du patrimoine à un instant T.

### Valeur vénale du patrimoine

Il s'agit de la valeur établie par les experts immobiliers à l'issue de l'évaluation faite des actifs immobiliers.

### Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

### Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution de la société (frais d'actes, commission…). Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

### Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

### Durée moyenne restante des baux (WALT)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

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

ALTIXIA Commerces I réf. 2026-AC-BT03 - Droits photos : ALTIXIA REIM - 31/10/2026