



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## SCPI ALTIXIA COMMERCES

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### Informations générales

SCPI00004479

- **Produit** : SCPI ALTIXIA COMMERCES
- **Devise du produit** : euros
- **Site internet** : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)
- **Initiateur** : la société de gestion de portefeuille ALTIXIA REIM, agréée en date du 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-15000028.
- **Contact** : notre service clients est à votre disposition au + 33 1 80 05 26 20 ou par mail : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)
- **Date de production** : 01/01/2023- Utilisation, pour le calcul de l'indicateur synthétique de risque (SRI) et les scénarios de performance, de l'indice EDHEC IEIF France (en date du 30.09.2022) ajusté de l'effet de levier et de la structure de frais de la SCPI.

**Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

### En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), à capital variable, dont l'actif est investi en immobilier d'entreprise.

**Objectifs** : la SCPI de rendement a pour objet l'acquisition d'un patrimoine immobilier d'entreprises, définis ci-dessous qui, mis en location, permet de réaliser une distribution trimestrielle de revenus aux porteurs de parts. Ces revenus sont constitués notamment des loyers issus de la location des immeubles détenus, diminués des charges de la SCPI.

Elle permet à l'investisseur cherchant un placement à long terme d'augmenter ses sources de revenus et/ou de diversifier son patrimoine.

Par une politique d'investissement sélective, la SOCIÉTÉ prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

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

Ces immeubles seront achevés, acquis en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location. Ces immeubles seront situés principalement en France métropolitaine (Paris, Ile de France, métropoles régionales et leur périphérie), au sein de pays de l'union Européenne voire dans des pays situés en Europe.

La SCPI a également recours à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des

articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier.

La SCPI Altixia Commerces s'est engagé dans une démarche ISR et a obtenu le label ISR avec pour objectif d'optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables, de dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants, d'impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique. Elle relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR

**Dépositaire** : Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris.

**Informations complémentaires** : pour plus de précisions, veuillez-vous reporter au site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) où sont mis à votre disposition la documentation et les valeurs de part.

**Investisseurs concernés** : tout investisseur, professionnel ou non professionnel, recherchant des revenus réguliers par un investissement long terme dans un support immobilier non-côté.

Le montant de l'investissement est fonction de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie du capital. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée.

Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

### Quels sont les risque et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risque faible

→ Risque fort

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements **1**

sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 9 ans se situent à un niveau moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

La performance du produit est influencée par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- Risque de liquidité : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité peut s'avérer réduite dans certaines conditions de marché immobilier et de marché des parts. Dans ce cas, vous ris-

quez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui peut être significativement inférieur au montant que vous avez investi.

- Risque de perte en capital : le montant du capital investi est non garanti.
- Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance

La performance que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les

meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence EDHEC IEIF France (ajustée de l'effet de levier et de la structure de frais) utilisé pour établir ces scénarios (la SCPI ne disposant pas d'un historique de données suffisant). Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 9 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 920 €	4 990 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>- 20,8 %</b>	<b>- 7,43 %</b>
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 790 €	8 000 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>-12,1 %</b>	<b>-2,44 %</b>
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 480 €	18 420 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>4,8 %</b>	<b>7,02 %</b>
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 610 €	23 550 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>36,1 %</b>	<b>9,98 %</b>

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet sur la propriété de votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dé-

positaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les mon-

tants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) et que pour une sortie après 9 ans de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Les chiffres présentés ci-dessous sont des estimations et peuvent évoluer. Ces coûts intègrent les frais d'exploitation immobilière (entretien, réparation, impôts, frais de relocation, assurances...).

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	562 €	6 664 €
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement (RIY)) par an*	5,62%	3,74 %

\* L'incidence sur le rendement montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 10,76 % avant déduction des coûts et de 7,02 % après cette déduction.

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous présente le montant des coûts prélevés sur votre investissement (montant investi : 10 000 €), à la souscription puis chaque année, durant la conservation de vos parts de SCPI.

Ce tableau montre l'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	250 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de la souscription de parts de la SCPI (2,5% de commission de souscription). Ce coût est inclus dans le prix payé. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	N/A	Aucun coût de sortie
Coûts récurrents (prélevés chaque année)	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	87,32 €	Il s'agit d'une estimation, basée sur les frais réels de l'année passée, des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent également les frais d'exploitation immobilière (entretien, impôts, frais de relocation, assurances...).
	Coûts de transaction sur le portefeuille	224,67 €	Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les immeubles sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	N/A	Aucune commission de cette nature n'est due

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période minimale de détention recommandée est de 9 ans.

La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. La société de gestion de la SCPI a également la faculté de suspendre la variabilité du capital sous certaines conditions précisées dans la note d'information. Dans ce dernier cas,

les parts sont alors échangées sur le marché secondaire, par confrontation périodique des ordres émis à l'achat et à la vente de parts. Le prix de vente et le délai d'exécution dépendent de l'offre et de la demande. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts: vous êtes donc soumis à un risque de liquidité

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement, vous pouvez adresser vos demandes à votre conseiller ou à ALTIXIA REIM soit par courrier au 32 avenue Marceau 75008 PARIS soit par mail [reclamation@altixia.fr](mailto:reclamation@altixia.fr) soit en contactant le Service Clients au +33 1 80 05 26 20. Pour de plus amples informations sur le traitement des réclamations par la société de gestion, une procédure est à votre disposition sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Dans l'éventualité où vous ne seriez pas satisfait de vos échanges avec la Société de Gestion ou votre conseiller, vous pouvez solliciter le service médiation de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique [www.amf.fr](http://www.amf.fr) ou : Monsieur le médiateur de l'AMF — Autorité des Marchés Financiers — 17, place de la Bourse — 75082 PARIS CEDEX 02.

## Autres informations pertinentes

Vous retrouverez sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) la documentation légale de ce produit (information légale : statuts, note d'information, bulletin trimestriel d'information, rapport annuel) ainsi que la présentation des actifs acquis et celle de la société de gestion. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à

[serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr) ou sur simple demande auprès d'ALTIXIA REIM.

Votre conseiller habituel est à votre entière disposition pour répondre à toutes vos interrogations.

Performances passées et scénarios de performances sont disponibles sur le site : <https://www.altixia.fr/scpi-altixia-commerces.php#performance>