

## L'épargne immobilière nouvelle génération à frais d'entrée réduits

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°22-01  
Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

[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)

4<sup>e</sup>  
trimestre  
2021

### SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'oeil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4
Avancement des acquisitions en construction	page 5
Patrimoine immobilier	page 6
Situation locative	page 7
Revenus distribués	page 8
Marché des parts & évolution du capital	page 8
Pour en savoir plus	page 9
Informations pratiques & Lexique	page 10

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

L'année 2021 se distingue par une croissance du PIB supérieure à 6% soutenue par une consommation des ménages particulièrement dynamique, et ce malgré la persistance de la crise sanitaire. C'est dans ce contexte que votre SCPI ALTIXIA COMMERCES a poursuivi avec succès son développement !

Les équipes d'ALTIXIA REIM ont maintenu une très grande sélectivité dans le choix des actifs immobiliers et de leurs locataires.

Votre SCPI a, au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, signé une promesse en vue de l'acquisition de 3 commerces neufs représentant 1 211 m<sup>2</sup> à la Ciotat (13) pour un montant d'environ 5 millions d'euros. Enfin, plusieurs dossiers d'investissement sont sous exclusivité pour des acquisitions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

L'actif de Chatenay Malabry, acquis en VEFA en blanc en juillet 2021 pour une livraison en juin 2022, a bénéficié d'un lancement de commercialisation dynamique concrétisé d'ores et déjà par la signature de deux baux.

En matière de gestion immobilière, la proximité et les échanges avec les locataires ont permis le maintien de leurs baux, ainsi qu'un bon niveau d'encaissement des loyers. Seul un locataire a fait l'objet d'une liquidation judiciaire, les locaux étant toutefois en cours de relocation à des conditions favorables à votre SCPI.

Aussi, à dire d'expert, la valeur du patrimoine immobilier de votre SCPI

est en hausse de près de 2,40%. Cela vient confirmer notre stratégie d'investissement se concentrant sur les commerces de proximité et retail park situés dans des zones commerciales dominantes dans leur secteur.

Dans ce contexte, nous avons le plaisir de vous informer d'une nouvelle hausse du montant distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre, soit 2.94 € par part. Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) au titre de l'année 2021 s'élève donc à 5,21% tout en maintenant un niveau de report à nouveau de plus de 4 mois !

**Les perspectives de rendement de votre SCPI à date pour 2022 sont elles aussi en hausse et comprises entre 5.30% et 5.60% !**

Par ailleurs, outre la qualité des produits que nous souhaitons proposer, nous attachons également une grande importance à la qualité du service que nous vous apportons ainsi qu'à la transparence et à la clarté de l'information diffusée. Cela nous conduit tout naturellement, en ce début d'année, à consacrer la minute pédagogique de ce trimestre à l'information dédiée à l'associé de parts de SCPI, c'est-à-dire à vous.

Nous vous souhaitons une très belle année 2022. Soyez assurés de notre engagement permanent et de notre détermination sans faille pour gérer au mieux votre SCPI.

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athtar

### Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



Abonnez-vous à nos comptes  
sur les réseaux sociaux



Découvrez nos autres  
solutions d'investissement  
[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 31-12-2021

## Performance & valeur des parts

### DVM 2021

**5,21%**

Taux de distribution 2021 déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2021, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

**2,94 €** par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

**29** AVRIL

**PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION (à la date de rédaction de ce bulletin)**

**2,75 €** par part au titre du 1T 2022  
(voir page 8)

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**200 €** par part

10 parts minimum pour une première souscription

### VALEUR DE RETRAIT

**195 €** par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**5 mois**

soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription. Délai entre cette dernière et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

Exemple : les parts émises au mois de janvier entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2020

**208,93 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2020

**194,45 €** par part

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**57,4 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,76%**

base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**27%**

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 à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**94%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**3 701 600 €**

au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2021

### CAPITALISATION

**50 905 400 €**

au 31-12-2021

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**327**

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

**0**

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE

Ce document se veut générique et 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 mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figure généralement dans la note d'information de la SCPI.

Les questions à se poser lorsque l'on réalise un placement financier sont généralement : « comment vais-je pouvoir suivre l'évolution de mon investissement ? ». Question naturelle, la transparence dans l'information est

tellement rare... Et « comment vendre ou transmettre mon placement ? ». Autre question logique car la vie est pleine de surprise ce qui nous conduit parfois à modifier nos projets.

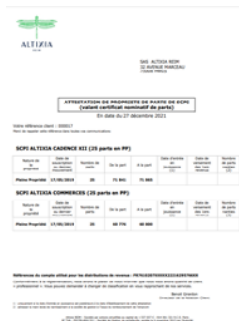
## Comment suis-je informé de l'évolution de mon placement en parts de SCPI ?

A la différence d'un investissement en direct dans un bien immobilier, les associés de parts de SCPI sont régulièrement informés et de manière détaillée sur :

- les montants des revenus versés,
- les indicateurs de la SCPI (taux d'occupation, rendement brut des actifs, endettement...),
- les actifs immobiliers acquis,
- la situation locative du patrimoine...

Mais cela n'est pas tout ! **Votre société de gestion, ALTIXIA REIM, a choisi d'aller encore plus loin en mettant en place des outils et une communication totalement transparente et pédagogique** afin qu'en qualité d'associé vous puissiez comprendre pleinement le fonctionnement de votre placement.

### L'attestation de parts



Dès la réalisation de votre investissement, ALTIXIA REIM vous adresse une **attestation de propriété de parts qui recense les principales informations liées à votre placement** : date de souscription, nombre de parts souscrites, date d'entrée en jouissance des parts, date de versement des premiers revenus, référence du compte sur lequel les revenus sont versés...

### Le Bulletin Trimestriel d'Information

A la fin du mois qui suit chaque trimestre civil, vous êtes destinataire du bulletin trimestriel d'information. Ce document, véritable journal de la vie de votre SCPI, vous informe des **événements du trimestre et des caractéristiques chiffrées** de votre SCPI : revenus versés et montant prévisionnel des prochains revenus, taux d'occupation financier... ainsi que les nouveaux investissements réalisés, la situation locative du patrimoine... et **une minute pédagogique sur un thème précis**.



Pour plus d'efficacité, d'économies et de protection de notre environnement, les bulletins vous sont adressés par mail et sont disponibles sur l'extranet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

### L'Espace Client Altixia

Via votre **extranet client sécurisé**, vous retrouvez en permanence l'ensemble des informations relatives à votre placement : montant des revenus distribués, documents d'informations divers... Simple, intuitif et disponible, cet extranet a été créé pour vous simplifier l'accès à l'information



### Le bordereau de distribution



A l'occasion de chaque **distribution trimestrielle de revenus**, un bordereau de distribution vous est adressé par mail, préalablement annoncé par SMS, pour plus de sécurité. Ce bordereau vous indique **le revenu brut distribué au titre de la période et le montant net versé sur votre compte**.

### Bon à savoir

Avec la **digitalisation du bulletin trimestriel d'information** vous bénéficiez de plusieurs niveaux de lecture :

- une lecture rapide : page « votre SCPI en 1 coup d'œil »,
- une lecture normale
- une lecture détaillée en cliquant sur les liens hypertextes qui vous permettent d'approfondir les principaux items (photos, détails...).

En outre, dans le cadre de sa politique de transparence, Altixia REIM a souhaité mettre en place des bulletins d'information trimestriels, alors que la réglementation impose un rythme semestriel.

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

### Le rapport annuel et l'Assemblée Générale

Chaque année, **au plus tard le 30 juin, le rapport annuel et la convocation à l'assemblée générale** vous sont adressés par mail. Le rapport annuel détaille l'ensemble des événements intervenus sur votre SCPI au cours de l'exercice précédent et intègre le rapport de votre Conseil de Surveillance ainsi que celui du Commissaire aux Comptes. Ces éléments sont présentés et commentés à l'occasion de l'assemblée générale qui se tient au plus tard le 30 juin. Lors de cette assemblée, les résolutions proposées sont soumises au vote des associés.



### L'Imprimé Fiscal Unique (IFU)



Chaque année, **au plus tard fin avril**, en prévision de votre déclaration de revenus, ALTIXIA REIM vous adresse **un bordereau de revenus vous informant des montants à déclarer à l'administration fiscale**. Ce bordereau, adressé par mail et mis à disposition sur votre extranet, assorti d'une notice explicative et d'une vidéo vous accompagnent pour compléter votre déclaration.

### Bon à savoir

**Votre extranet client**  vous permet d'avoir **accès à tous les détails de votre placement mais aussi de modifier vos coordonnées** postales, électroniques ou bancaires et de télécharger les justificatifs nécessaires.

N'hésitez pas à ouvrir vos accès en cliquant sur <https://www.altixia.fr/compte-connexion.php>.

L'identifiant pour vous connecter est l'adresse mail que vous nous avez communiquée.

**Pour accéder au tuto, cliquer ICI**

## Comment puis-je vendre ou transmettre mes parts de SCPI ?

### Pour récupérer une somme d'argent

#### Le retrait

Votre SCPI est à capital variable... alors rien de plus simple : il suffit d'**adresser un courrier à la Société de Gestion en demandant le retrait de vos parts en précisant la SCPI, le nombre de parts à vendre et la valeur de retrait**. En l'état actuel de la collecte, les seuls délais existants sont les délais administratifs de traitement de votre dossier. Le montant qui vous est versé correspond au nombre de parts cédées multiplié par la valeur de retrait de la SCPI.

A noter que les SCPI sont des placements immobiliers et, à ce titre, bénéficient parfois d'une liquidité réduite ce qui peut avoir pour effet d'augmenter les délais de traitement des demandes de retrait.

#### La cession de gré à gré

Il vous est également possible **de céder vos parts à un tiers (cession à titre onéreux), sans avoir recours à la Société de Gestion**. Dans ce cas, 2 choses importantes à savoir : le cessionnaire doit obtenir l'agrément de la société de gestion (cf note d'information de la SCPI) et des droits d'enregistrement égaux à 5 % du montant de la transaction devront être acquittés auprès du Trésor Public lors du dépôt du formulaire Cerfa 2759. Ce document ainsi que les informations détaillées sur le cessionnaire sont nécessaires au traitement de la cession par ALTIXIA REIM.

### Pour transmettre vos parts de SCPI

En qualité d'associé, il vous est possible de transmettre :

- tout ou partie des parts détenues
- ou uniquement une fraction de la propriété de vos parts de SCPI c'est-à-dire soit l'usufruit des parts (vous conservez la nue-propriété) soit la nue-propriété des parts (vous conservez l'usufruit et donc les revenus).

En outre, s'agissant de parts d'un montant peu élevé, il est facile de les répartir équitablement entre plusieurs proches.

#### Il existe 3 modes de transmission :

■ **le don manuel** enregistré auprès de l'administration fiscale à l'aide d'un Cerfa 2735. Cet enregistrement ne valide pas la légitimité civile du don. Le don manuel doit donc être utilisé avec beaucoup de précaution et de manière certaine. Le Cerfa enregistré ainsi que les informations détaillées sur le donataire sont nécessaires au traitement du don manuel.

■ **la donation notariée** qui sera formalisée par un acte notarié

■ **la succession**. Dans ce dernier cas, les parts de SCPI entrent dans l'actif successoral et sont réparties entre les ayants droits, lors du partage, conformément aux documents notariés.





## AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

### SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)

Acquisition en novembre 2020 - Promoteur : Océanis

Le chantier est actuellement au stade d'achèvement et les vitrines sont posées.

La livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Le commerce de 363m<sup>2</sup> est intégralement loué à l'enseigne alimentaire bio La Vie Claire et une ouverture au public est prévue en mars 2022.

Visualisez plus de photos !



### CHATENAY-MALABRY-LAVALLEE (92)

Acquisition en juillet 2021 - Promoteurs : Eiffage Immobilier, Icade, Coffim et Kaufman & Broad

15 commerces ont été acquis et sont en cours de construction. L'avancement du chantier est au stade de mise hors d'eau et les vitrines sont posées.

2 baux ont déjà été signés avec un institut de beauté et une épicerie fine à de remarquables niveaux de loyers.

De nombreuses offres locatives ont été reçues et sont en cours d'étude pour des commerces de proximité (boulangerie, alimentation bio, restaurant, coiffeur...).

La livraison est toujours prévue en juin 2022.

Visualisez plus de photos !



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](#)

**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

57,4 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

6,76% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

**SURFACES CONSTRUITES**

17 290 m<sup>2</sup>

**SURFACES LOUÉES**

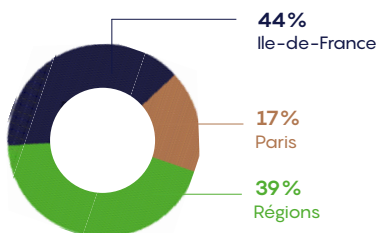
16 841 m<sup>2</sup>

**SURFACES VACANTES**

449 m<sup>2</sup>

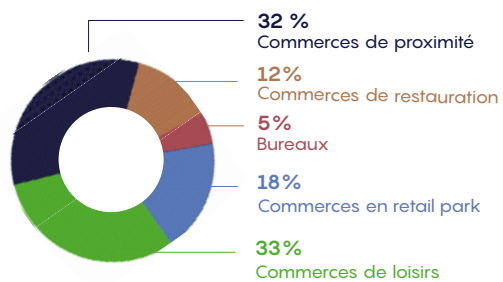
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2021)



**LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES**

(en % des surfaces louées au 31-12-2021)





## SITUATION LOCATIVE au 31 décembre en quote-part de la SCPI

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

812 860 €

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,40%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

6,80 ans

### TAUX DE RECOUVREMENT

104,30%\*

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

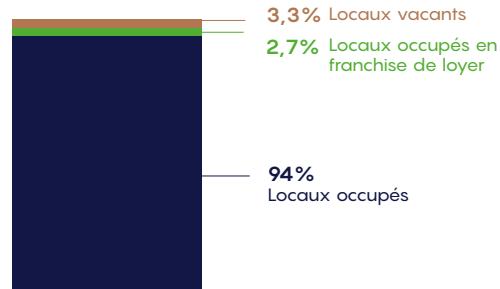
94%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

3,40 ans

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (3,3%) et celle liée aux franchises de loyers (2,7%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



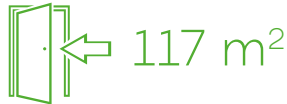
\*Taux de recouvrement supérieur à 100% pour ce trimestre du fait de l'encaissement d'arriérés de loyers.

**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 de recouvrement** correspond aux loyers encaissés au titre d'une période rapportés aux loyers quittancés pour cette même période.

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES SUR LE TRIMESTRE



### CHAMBLY (60)

Le locataire JSWING (golf indoor) a été liquidé fin 2021 (surface 277m<sup>2</sup>).

Le local a été recommercialisé et une offre a été validée avec un restaurant; un bail de 10 ans dont 6 fermes est en cours de signature début 2022 permettant de conserver un taux d'occupation de 100%.

### NOISY LE SEC (93)

Une offre a été validée pour un traiteur/pâtissier sur une surface de 237m<sup>2</sup> et pour une durée de 10 ans dont 6 fermes. La signature est prévue début 2022 portant le taux d'occupation projeté à 94%.

### RUEIL - MALMAISON - PROMOTEUR ICADÉ (92)

4 lots sur 7 ont été livrés par le promoteur le 22 octobre 2021 dont 2 pour une surface de 117m<sup>2</sup> sont loués à un opticien et à un coiffeur.

Les 3 autres lots ont été livrés le 6 janvier 2022 et sont précommercialisés à une pharmacie et une boulangerie. Des offres sont en cours d'étude sur deux des trois lots vacants.

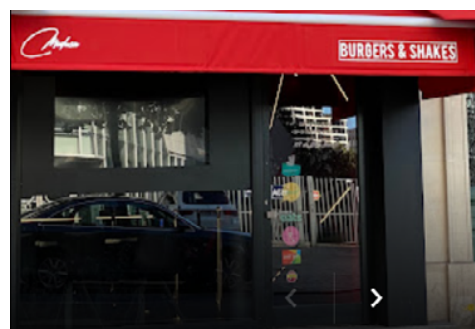
## LA VIE DE VOS IMMEUBLES !

### PARIS - VICTOR HUGO (75)

Le locataire qui exploitait le commerce sous l'enseigne Franprix a réalisé d'importants travaux de réaménagement et exploite désormais sous l'enseigne alimentaire bio Naturalia depuis le début du 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

### PARIS - CARDINET (75)

Le bail de 10 ans dont 6 fermes du restaurant Medusa Burgers avait été signé pendant l'été 2021. Le restaurant a ouvert au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 face au Parc Martin Luther King (paris 17e).



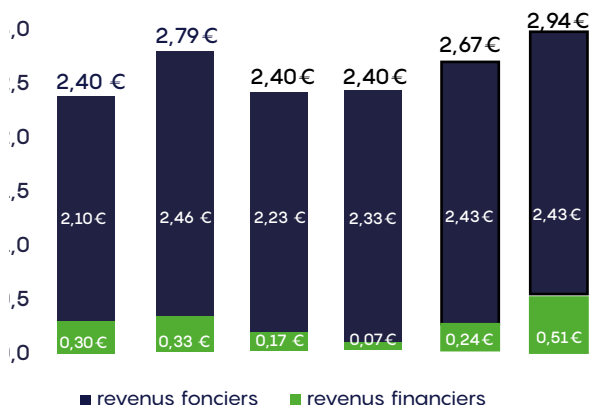
Restaurant - Paris-Cardinet





## REVENUS **DISTRIBUÉS**

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est en forte progression soit 2,94 € par part en jouissance, comparée au 3<sup>ème</sup> trimestre (2,67 €/part). Cette progression permet de compenser les acomptes des 1<sup>er</sup> et second trimestres. Le DVM au titre de l'exercice 2021 s'établit à 5,21%.

Le DVM prévisionnel au titre de 2022 est également revu à la hausse et devrait s'établir entre 5,30% et 5,60%. Le montant de l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 devrait s'élever à 2,75 € par part en jouissance.

**PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS**  
**29-04-2022**

### 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. Ces versements mensuels vous permettent d'accéder à une épargne tangible qui vous rémunère tous les mois.



## MARCHÉ DES **PARTS** & ÉVOLUTION DU **CAPITAL**

	31-12-2020	31-12-2021
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		18 508
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2020	31-12-2021
Nombre d'associés	183	327
Nombre de parts	169 339	254 527
Capital nominal	25 400 850 €	38 179 050 €
Capitalisation	33 867 800 €	50 905 400 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	200 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 47 227 000 € à 50 905 400 €.

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

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, 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.



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

### Divers

- [Minute pédagogique - Prix de souscription et valeur de retrait](#)
- [Minute pédagogique - Prix de souscription et valeur de retrait](#)
- [Minute pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution](#)
- [La minute pédagogique - Report à nouveau](#)

### Bulletin trimestriel d'information

- [Bulletin trimestriel 1T2021 - SCPI Altixia Cadence XII](#)
- [Bulletin trimestriel 1T2021 - SCPI Altixia Commerces](#)

### Impôt sur les revenus

- [Notice fiscale - télédéclaration \(déclaration sur internet\)](#)
- [Notice fiscale - déclaration papier](#)
- [Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)
- [La minute pédagogique - Fiscalité](#)

### Rapport annuel

DOCUMENTATION CONTACT MON ESPACE



Découvrez [votre espace client dédié](#)

## 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 200 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 50 €

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 195 euros :

- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription : 5 €
- Prix de retrait : 195 €

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.

#### Plus-values de cession de parts

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières. La plus-value calculée est soumise au prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%. La plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention permettant d'avoir une exonération totale de l'impôt après 22 ans de détention et des prélèvements sociaux après 30 ans.

## 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 (DVM : distribution sur valeur de marché)

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur l'exercice considéré.

#### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

#### 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.