

2^e
trimestre
2021

SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'œil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4
Acquisitions immobilières	pages 5
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
Vos Assemblées Générales	page 9
Informations pratiques & Lexique	page 10

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Au cœur de cet été 2021, nous retrouvons enfin le plaisir de pouvoir sortir, partager des moments entre amis ou en famille, aller au restaurant, profiter des espaces de loisirs et salle de sports... Savourons tout en restant vigilant !

Ce trimestre, ALTIXIA REIM a poursuivi ses travaux sur de belles acquisitions pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES qui se concrétiseront au cours des prochains mois.

Dans ce cadre, nous avons souhaité consacrer la minute pédagogique de votre bulletin au process d'investissement de votre SCPI.

Concernant la situation locative, la reprise de l'activité est bien là :

- tous les commerces sont ouverts et bénéficient d'une belle dynamique commerciale permettant une progression du taux d'encaissement des loyers,
- le premier actif acquis, en VEFA à Rueil Malmaison, occupé par un

supermarché alimentaire bio La Vie Claire, a ouvert au public le 17 juin,

- le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est en forte progression, les franchises accordées aux nouveaux locataires arrivant progressivement à leur terme.

Enfin, lors des Assemblées Générales, l'ensemble des résolutions proposées ont été votées et notamment celle permettant aux US Persons de souscrire des parts de votre SCPI, levant ainsi un frein à sa commercialisation.

Cette crise sanitaire nous a confortés dans notre approche opportuniste et agile face aux nouveaux enjeux que sont le besoin de liens sociaux, de commerces et services de proximité, la soif d'espaces verts, l'importance de la santé et des nouvelles mobilités...

Votre SCPI ALTIXIA COMMERCES saura y répondre.

Nous vous souhaitons un bel été !

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

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

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 30-06-2021

Performance & valeur des parts

DVM 2020

5,03%

Taux de distribution 2020 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués en 2020, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,40 € par part

PROCHAINS VERSEMENTS

29 octobre

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

2,40 € par part au titre du 3T 2021 (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^{er} jour du 6^e mois suivant la date de souscription. Délai entre la date de souscription et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

Exemple : les parts souscrites au mois de janvier entrent en jouissance le 1^{er} 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

42 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

5,97%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

30%

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'arrêt du Bulletin Trimestriel

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

95,9%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

3 356 000 €

au cours du 2^e trimestre 2021

CAPITALISATION

42 689 200 €

au 30-06-2021

NOMBRE D'ASSOCIÉS

233

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

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 de perte en capital.

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 figurent généralement dans la note d'information de la SCPI.

Comment ALTIXIA REIM investit-elle dans les actifs immobiliers pour ses fonds ?



La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE (suite)

Quels sont les principaux intervenants dans le processus de sélection des investissements ?

En fonction des besoins, ALTIXIA REIM fait appel à des conseils extérieurs :

- notaires,
- auditeur technique,
- expert immobilier,
- avocat
- banques, etc.

Le Notaire :

Le notaire est un officier public dont la principale mission consiste à préparer les actes (promesse et acquisition) et d'en assurer le caractère authentique en y apposant son sceau et sa propre signature. L'acte authentique notarié présente des qualités essentielles lui conférant un caractère incontestable et exécutoire d'une force juridique comparable à celle d'un jugement définitif.

Le notaire réalise également une véritable mission de conseil juridique, fiscal et réglementaire et nous accompagne dans les négociations tout au long du processus d'acquisition.

L'Auditeur technique :

L'auditeur technique intervient pendant la phase « analyse et négociation » et réalise des missions d'audits techniques, réglementaires et documentaires portant sur les bâtiments, leurs installations et leurs aménagements. Son rapport comprend également un plan de travaux sur 10 ans établi sur la base de la revue documentaire et de la visite de l'ensemble immobilier. Dans le cadre d'actif à construire (VEFA), l'auditeur technique nous accompagne dans une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) qui consiste en un suivi et une assistance technique pendant la phase de construction jusqu'à la livraison de l'ensemble immobilier.

L'Expert immobilier :

L'expert immobilier est un professionnel indépendant dont la mission principale consiste à évaluer la valeur d'un actif immobilier. Afin de réaliser son évaluation, l'expert immobilier prend en considération de multiples critères parmi lesquels l'emplacement, la nature de la construction et son adéquation par rapport aux demandes des utilisateurs, la situation locative, les niveaux de loyers par rapport aux valeurs de marché, les tendances du marché immobilier, ...

Au terme de son expertise, il établit un rapport établi selon une méthodologie et des normes conformes à la charte de l'expertise en évaluation immobilière.



RÉDIGÉ PAR ALEXANDER BREIDING
DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS - ALTIXIA REIM



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre

Il n'y a pas eu d'acquisition durant ce trimestre.



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

RUE DES BONS RAISINS – ZAC DE L'ARSENAL – RUEIL MALMAISON (92)

Acquisition en mars 2019 – Promoteur : Icade

La date de livraison prévisionnelle du programme est maintenue pour le mois de septembre 2021. Le chantier est au stade d'avancement «hors d'air». Les vitrines des commerces ont été installées au cours du trimestre et les abords de la rue des bons raisins ont été finalisés.

Visualisez plus de photos !



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)

Acquisition en novembre 2020 – Promoteur : Océanis

Le chantier avance normalement avec l'installation des vitrines effectuée au cours du trimestre. La livraison est prévue pour la rentrée de septembre 2021 avec une ouverture du commerce estimée en fin d'année.

Visualisez plus de photos !



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



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI
[Cliquez ici](#)

VOLUME D'INVESTISSEMENT

42 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

5,97% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

13 994 m²

SURFACES LOUÉES

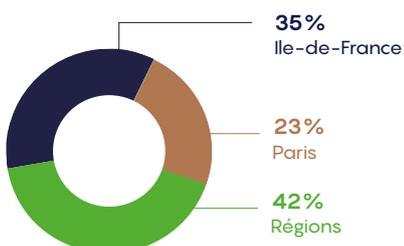
13 724 m²

SURFACES VACANTES

270 m²

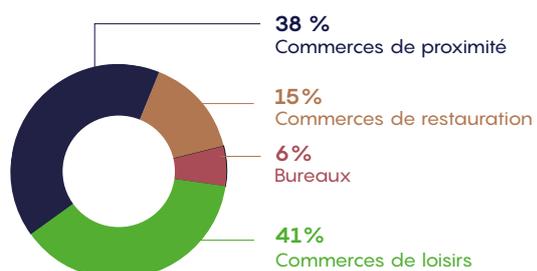
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2021)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 30-06-2021)





SITUATION LOCATIVE au 30 juin en quote-part de la SCPI

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

480 683 €

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

98,10%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

7,54 ans

TAUX DE RECOUVREMENT

101,80%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

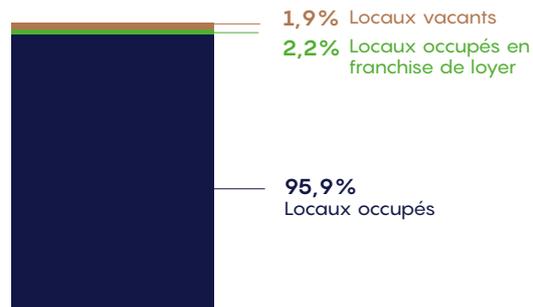
95,90%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,04 ans

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (1,9%) et celle liée aux franchises de loyers (2,2%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



* Le taux de recouvrement est supérieur à 100% pour ce trimestre du fait que certains commerces ont commencé à régler leur arriérés de loyers, depuis leur réouverture.

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

← 129 m²

→ 53 m²

LA VIE DE VOS IMMEUBLES

RUEIL MALMAISON - EMERIGE

L'enseigne alimentaire bio La Vie Claire a ouvert le 17 juin dernier à Rueil Malmaison sur une surface de 288 m². Il s'agit du premier commerce à s'être installé au sein du nouvel écoquartier.

RUEIL MALMAISON - ICADE

La pré-commercialisation est en cours à hauteur de 44 %. Des baux ont été signés pour des activités de pharmacie et de boulangerie, et ce trimestre pour un salon de coiffure.

PARIS 17 CARDINET :

Le restaurant Poulet Rouge a cédé son fonds de commerce au profit d'un restaurant de burgers. Un nouveau bail de 10 ans dont 6 fermes - au loyer actuel - a été signé avec le cessionnaire ainsi que la résiliation du bail actuel concomitamment à la cession du fonds.

Ce nouveau bail permet de sécuriser les futurs revenus locatifs et valorise le site par un nouvel aménagement.

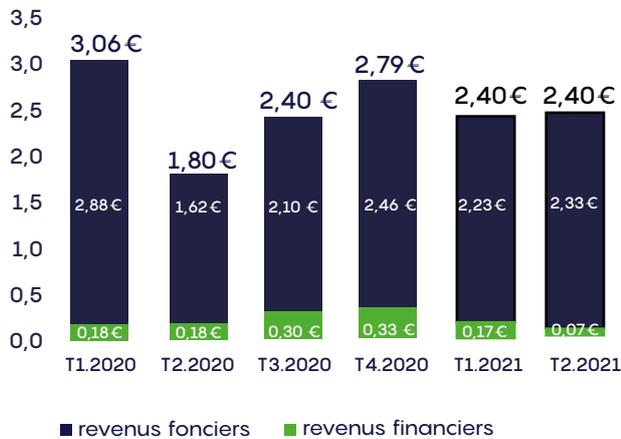


Ouverture de l'enseigne BIO La Vie Claire à Rueil Malmaison



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 2^e trimestre a été maintenue à 2,40€ par part en jouissance, soit la distribution qui avait été annoncée dans les bulletins trimestriels précédents.

La prévision de distribution au titre du 3^e trimestre 2021 est également prévue à **2,40€ par part en jouissance**, si les conditions sanitaires restent identiques.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 29-10-2021

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	30-06-2021
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		16 780
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2020	30-06-2021
Nombre d'associés	183	233
Nombre de parts	169 339	213 446
Capital nominal	25 400 850 €	32 016 900 €
Capitalisation	33 867 800 €	42 689 200 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	200 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2^e trimestre, la capitalisation a évolué de 39 333 200 € à 42 689 200 €.

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.

Vous y retrouverez notamment une attestation de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (PFU) à retourner avant le 30 novembre 2021 pour les associés concernés. [Cliquer ici](#)

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.



DOCUMENTATION CONTACT MON ESPACE



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



Découvrez votre espace client dédié

VOS ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Le 9 juin 2021 à 11h, les Assemblées Générales de votre SCPI se sont tenues, exceptionnellement à huis clos en raison du contexte sanitaire.

Assemblée Générale Ordinaire : 63,5% des associés se sont exprimés en votant par correspondance ou donnant leur pouvoir au Président.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

Assemblée Générale Extraordinaire : 63,06% des associés se sont exprimés en votant par correspondance ou donnant leur pouvoir au Président.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

Ainsi, la commercialisation de votre SCPI est à présent ouverte aux US Persons et son capital social maximum est passé de 100 à 200 millions d'euros.

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^{er} 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^{er} jour du 6^e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1^{er} septembre. L'associé percevra ses 1^{ers} revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3^{ème} 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.

TOP (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.