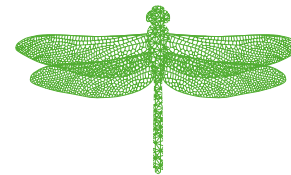


# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

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



ALTIXIA  
REIM

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°23-01  
Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

[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  
2022

### SOMMAIRE

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

### Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

### QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

En ce début d'année 2023, nous avons le plaisir de vous annoncer les résultats 2022 et les perspectives 2023 pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES :

- Le taux de distribution 2022 s'élève à 5,34%, conformément à l'objectif annoncé entre 5 et 5,50%. Ce taux est en hausse par rapport à celui de 2021 et toujours bien supérieur à la moyenne du marché des SCPI (environ 4,30 %),
- Une augmentation de la valeur de la part de +1,50% est intervenue le 1<sup>er</sup> décembre 2022. La valeur de reconstitution 2022 devrait rester significativement supérieure à ce nouveau prix de souscription de 203€ par part, (pour en savoir plus sur les différentes valeurs de la SCPI [cliquer ici](#))
- Un taux de distribution prévisionnel 2023, sur la base du prix de part actuel, supérieur à 5%.

Ces éléments viennent confirmer la pertinence de la stratégie d'investissement de votre SCPI et la qualité de sa gestion.

Ce dernier trimestre 2022 a également été très actif en termes d'investissement avec l'acquisition de deux retraits park à Anglet (64) et Gassin (83), ainsi qu'un commerce en pied d'immeuble à Lyon (69). La situation locative progresse sur le

site de Chatenay- Malabry avec une commercialisation toujours active ayant permis la signature d'un bail avec la société GIFL.

Nous souhaitons aussi partager avec vous cette récompense du magazine Gestion de Fortune qui publie chaque année un classement des sociétés plébiscitées par les Conseillers en Gestion de Patrimoine. ALTIXIA REIM est cette année sur la plus haute marche du podium parmi les sociétés de gestion de SCPI de moins de 1 milliard d'encours. Ce succès repose, non seulement sur le grand nombre de citations obtenues par ALTIXIA REIM, mais également sur la qualité de l'offre et des services mis à votre disposition, ce qui vous le savez, nous tient fortement à cœur.

2023 s'annonce comme une année pleine de défis, mais aussi d'opportunités pour votre SCPI qui dispose d'un atout de taille dans le contexte économique actuel : être en capacité d'investir sans recourir au crédit. Tant pour les investissements que pour la commercialisation des actifs, ALTIXIA REIM saura être très sélective, rapide et agile !

Janvier n'est pas fini, nous vous souhaitons donc une très belle année 2023 !

Sonia Fendler et Frédéric Atthar



www.altixia.fr

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 / serviceclient@altixia.fr

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 31-12-2022

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

# 5,34%

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2022, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2022

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

# 2,52 € par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

# 28 AVRIL

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

# 2,45 € par part au titre du 1T 2023

(voir page 8)

### PRIX DE SOUSCRIPTION

# 203 €\* par part

10 parts minimum pour une première souscription

\* Le prix de la part a été revalorisé de 200€ à 203€ au 01/12/2022

### VALEUR DE RETRAIT

# 197,92 € 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 31.12.2021

# 214,39 € par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2021

# 200,14 € par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

# 83,7 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

# 6,51 %

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS

# 9,4 %

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 à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

# 93,3%

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

# 15 031 480 €

au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

### CAPITALISATION

# 95 716 936 € €

au 31-12-2022

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

# 9 ans

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

# 669

### 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 figure dans la note d'information de la SCPI.

Les loyers des baux sont indexés généralement annuellement, en fonction de la typologie des biens et des locataires. **Ce mécanisme d'indexation des loyers** permet de revaloriser les revenus locatifs pendant la durée de vie du bail entre un locataire et son propriétaire. En période d'inflation ou de croissance économique, la hausse de ces indices est donc un rempart contre l'inflation dont bénéficie le propriétaire.

### Quels sont les différents indices immobiliers ?

Il existe trois indices, publiés trimestriellement par l'INSEE, qui sont composés de plusieurs indicateurs avec des pondérations propres : l'indicateur d'évolution des prix à la consommation est le seul indicateur commun aux trois.

1

#### L'ILC OU « INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX »

Il est utilisé pour la révision **des baux commerciaux et des activités artisanales**.

Il est calculé par la somme pondérée des moyennes des indices des « Prix à la Consommation » et du « Coût de la Construction » (l'indice du « Chiffre d'Affaires en Valeur du Commerce de Détail » n'est plus pris en compte depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021).

2

#### L'ILAT OU « INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES »

Il est utilisé pour procéder à la révision des loyers **des baux professionnels excluant les activités commerciales ou artisanales**. Il est notamment utilisé dans les baux de location d'espaces de bureaux ou d'entrepôts logistiques.

Il est calculé par la somme pondérée des moyennes de plusieurs indices, à savoir celui des « Prix à la Consommation », l'indice du « Coût de la Construction », et l'indice du « Produit Intérieur Brut (PIB) »

3

#### L'IRL OU « INDICE DE RÉVISION DES LOYERS »

Il est utilisé pour procéder à la révision des loyers **des logements nus ou meublés**. Il s'obtient en prenant en compte la moyenne des douze derniers mois de l'indice des « Prix à la Consommation »

### Comment s'applique l'indexation des loyers ?

Pour pouvoir être appliquée, il est nécessaire que cette information soit **clairement mentionnée dans le contrat de bail**, dans une clause spécifique qui indique notamment :

- La nature de l'indice de référence, ILC ou ILAT par exemple
- La date de prise d'effet de l'indexation, généralement la date anniversaire de prise d'effet du bail
- L'indice de comparaison, qui peut être indiqué en clair (par exemple : indice ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022), ou défini comme le dernier indice en vigueur au jour de la date de prise d'effet du bail

100% des baux signés par les locataires des sociétés gérées par Altixia REIM comportent des clauses d'indexation des loyers, avec les indices ILC ou ILAT

L'indexation du loyer correspond à une **variation du loyer chaque année à une date précise**, en général à la date d'anniversaire du contrat de bail.

L'indexation **n'est pas automatique** et doit être effectuée par le propriétaire.

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

### En pratique, comment se calcule un loyer indexé ?

Le calcul de l'augmentation de loyer se fait en prenant l'ancien loyer, en le multipliant par l'indice du trimestre en cours et en le divisant par l'indice du trimestre de l'année précédente.

- Un locataire a signé un contrat de bail indexé à l'ILC avec votre SCPI en date du **20 janvier 2022** pour un montant de loyer annuel hors charges de **10 000 €**.
- L'**indice ILC** en vigueur à la date de signature du bail était celui du **3<sup>ème</sup> trimestre 2021** dont la valeur était de **119,7**.

A la date anniversaire du bail, soit à partir du **20 janvier 2023**, le nouveau loyer facturé par le propriétaire tiendra compte de l'indice publié pour le **3<sup>ème</sup> trimestre 2022**, soit **126,13** et sera calculé ainsi :

$$10\,000\text{€} \times 126,13 / 119,7 = 10\,537,17\text{€}$$

soit une augmentation du loyer annuel de **5,37%**.

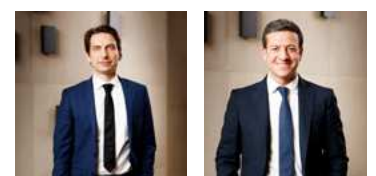
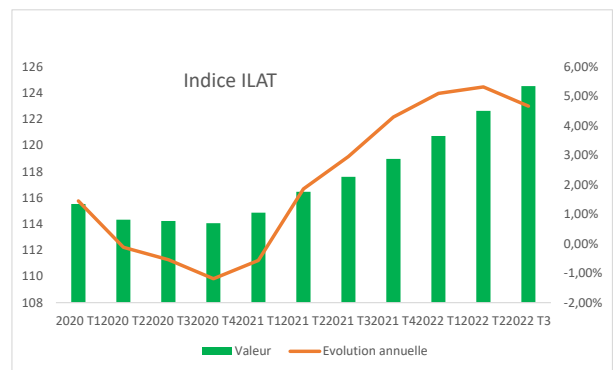
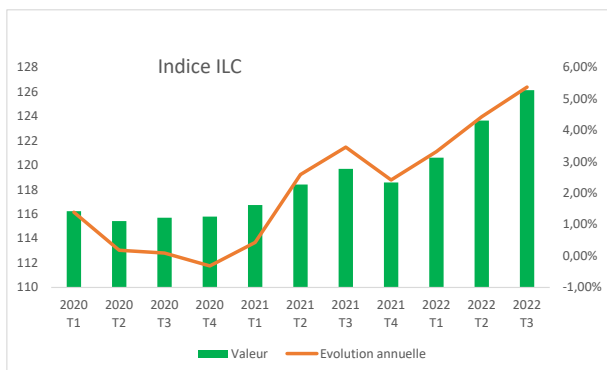
La formule de calcul doit s'appliquer sur le loyer en cours pour son montant hors charges

Le mécanisme de l'indexation des loyers comporte **un décalage dans le temps entre l'évolution des prix et leur application dans les loyers** appelés aux locataires :

- Le premier décalage provient de la publication des indices par l'INSEE qui intervient généralement 2 à 3 mois après la date de l'indice de référence : à titre d'exemple, l'indice ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 est paru le 18 décembre 2022.
- Le second décalage est lié au calcul de l'indexation lui-même car il peut se passer du temps entre la date de publication de l'indice et la date anniversaire du bail concerné. Pour reprendre l'exemple, l'indice ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, paru le 18 décembre 2022, concernera essentiellement les indexations annuelles dont les dates d'anniversaire des baux interviendront au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.



### Les évolutions récentes des indices ILC et ILAT





## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre



Commerces - Saint-Tropez



Commerce - Anglet

Commerce - Lyon

|                                                    |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition                                 | 27-12-2022           |
| Montant (acte en main)                             | 12,4 MC              |
| Surface                                            | 4 313 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel<br>(loyer HT/Prix AEM) | supérieur à 5 %      |
| Nombre de locataires                               | 4                    |

Acquisition d'un portefeuille de 4 lots commerciaux d'une superficie de 4 313 m<sup>2</sup>, répartis sur 3 sites, majoritairement occupés par des enseignes nationales :

- **Saint-Tropez - Gassin** : 2 restaurants, occupés par Burger King et Buffalo Grill pour une superficie de 1 045 m<sup>2</sup>, implantés à l'entrée de l'hypermarché Géant Casino (7 200 m<sup>2</sup>) de Gassin (principale zone commerciale de St Tropez), dans le département du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Pour en savoir plus**, cliquez [ici](#).

- **Anglet** : (près de Biarritz) 1 MS (Moyenne Surface) occupée par l'enseigne Action pour une superficie de 1 181 m<sup>2</sup>, implantée à proximité immédiate de l'hypermarché E.Leclerc de la zone commerciale BAB 2 regroupant notamment Carrefour, Castorama, Décathlon, Fnac, Intersport, But, ...

**Pour en savoir plus**, cliquez [ici](#).

- **Lyon - Gerland** : 1 MS, occupée par l'enseigne Action pour une superficie de 2 087 m<sup>2</sup>, implantée au sud de Lyon, à proximité de la presqu'île et de la gare de Lyon-Perrache, dans le quartier de Gerland. Ce quartier, en pleine transformation, bénéficie d'un fort dynamisme économique :

- 2<sup>ème</sup> pôle tertiaire de la métropole lyonnaise avec près de 2 350 entreprises Pôle Education/Formation regroupant plus de 3 650 étudiants, entre le campus de l'ENS (École Normale Supérieure), l'ISARA, l'Université Lyon 1 et le campus de l'EM Lyon.
- Prolongement de la ligne T6 permettant de rejoindre l'Est de l'agglomération et notamment le 8<sup>e</sup> arrondissement. Le Projet Urbain Partenarial (PUP) Duvivier prévoyant, à horizon 2023, 20 050m<sup>2</sup> de logements et 21 550 m<sup>2</sup> d'activités, de bureaux et de commerces et artisans.

**Pour en savoir plus**, cliquez [ici](#).

L'ensemble loué à 100%, représente un loyer annuel net de 677 k€ HT.



Commerces - La Ciotat

\_\_\_\_\_ PATRIMOINE **IMMOBILIER** au 31 décembre en quote-part de la SCPI



Perspective - Commerce - St-Germain-en-Laye

**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

83,7 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

6,51 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

**SURFACES CONSTRUITES**

31 921 m<sup>2</sup>

**SURFACES LOUÉES**

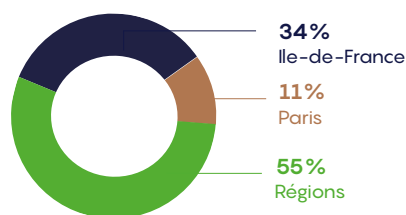
28 834 m<sup>2</sup>

**SURFACES VACANTES**

3 087 m<sup>2</sup>

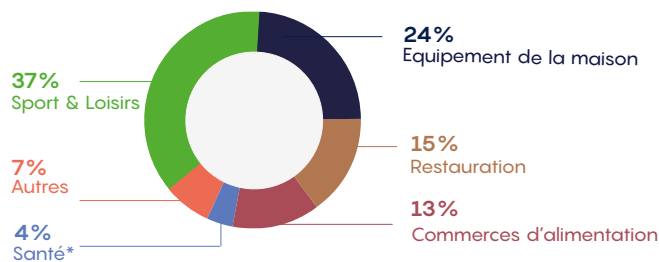
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)



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

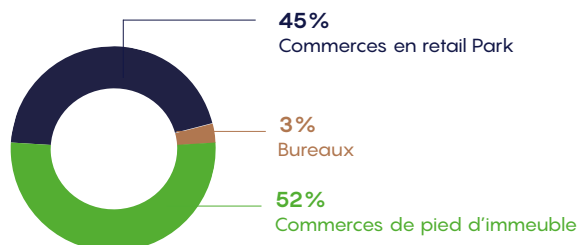
(en % des surfaces louées au 31-12-2022)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

**REPARTITION SECTORIELLE**

(en % de la valeur vénale au 31-12-2022)



**Votre patrimoine SCPI**

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)



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

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,3%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

7,07 ans

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,3%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

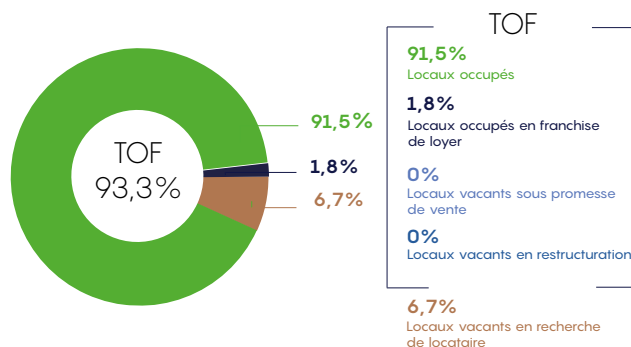
3,41 ans

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

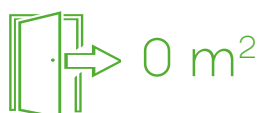
Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (3,1%) et celle liée aux franchises de loyers (1,8%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES du trimestre



130 m<sup>2</sup>



0 m<sup>2</sup>

| ENTRÉES               | Locataire | Surface            | Loyer annuel |
|-----------------------|-----------|--------------------|--------------|
| Chatenay-Malabry (92) | LAZEO     | 130 m <sup>2</sup> | 45 430 €     |
| SORTIES               |           |                    |              |
| -                     | -         | -                  | -            |

### LA VIE DE VOS IMMEUBLES

#### ST GERMAIN EN LAYE

Le locataire La Vie Claire est en cours de signature de cession de droit au bail avec l'enseigne alimentaire Franprix pour la reprise de son local. Cette enseigne du Groupe Casino a finalisé ses travaux et a ouvert début janvier 2023.

#### LA CIOTAT

Le locataire Casa Gusto a été liquidé au cours du trimestre sur le site de La Ciotat comme sur ses autres sites.

Un projet de travaux est en cours d'étude afin de désenclaver le site et de permettre une meilleure visibilité de ce dernier ainsi qu'une meilleure accessibilité.

#### RUEIL-MALMAISON

Un laboratoire d'analyse souhaite s'implanter à côté de la pharmacie. Le bail est en cours de négociation.

#### NOISY-LE-SEC

Le locataire Intermarché a officiellement retenu la candidature d'un exploitant et les travaux d'aménagement doivent commencer en février prochain. Une ouverture est prévue pour septembre 2023. Un bail sous condition suspensive d'obtention de l'ensemble des autorisations administratives a été signé sur la cellule vacante située sur la rue de Paris avec l'enseigne The Ranch pour une activité de restauration.

#### CHAMBLY

Plusieurs candidatures ont été reçues pour une activité de restauration sur le local vacant.

Des devis ont été effectués dans l'hypothèse d'une division du local pour éventuellement accueillir 2 enseignes.

#### CHATENAY-MALABRY

Les 3 premiers commerces de la zone ont ouvert fin novembre, de même que le Lidl qui sera une des locomotives de ce quartier. Les cabinets dentaire et d'esthétique sont en train de finaliser leurs travaux pour une ouverture prévue début 2023.

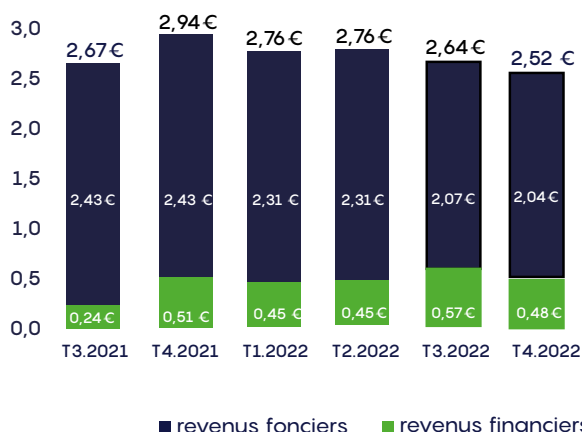


Rue commerçante - Chatenay-Malabry



## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Le montant total des revenus distribués par votre SCPI au cours de l'année 2022 s'élève à 10,68 euros soit un **Taux de Distribution de 5,34%** (montant distribué ramené au prix de la part au 1er janvier 2022). Ce revenu est conforme aux prévisions de distribution qui ont été communiquées pendant l'année par la société de gestion.

Les prévisions de distributions de revenus du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 sont de 2,45 euros par part en jouissance avec une perspective de hausse des distributions pour les trimestres suivants permettant d'atteindre un **taux de distribution prévisionnel 2023 compris entre 5% et 5,50%**.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**28-04-2023**

### 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

|                                              | 31-12-2021    | 31-12-2022    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nouvelles parts émises au cours du trimestre |               | 74 948        |
| Retraits de parts                            |               | 0             |
| Parts en attente de retrait                  |               | 0             |
|                                              | 31-12-2021    | 31-12-2022    |
| Nombre d'associés                            | 327           | 669           |
| Nombre de parts                              | 254 527       | 471 512       |
| Capital nominal                              | 38 179 050 €  | 70 726 800 €  |
| Capitalisation                               | 50 905 400 €  | 95 716 936 €  |
| Capital plafond statutaire                   | 200 000 000 € | 200 000 000 € |

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 79 312 800 € à 95 716 936 €.

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.

**MON ESPACE**

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

**MES DOCUMENTS**

ACTUALITÉS

COORDONNÉES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

### Mes documents

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

**Mes documents personnels**

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

**Divers**

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

**Bulletin trimestriel d'information**

- [Bulletin trimestriel 4T2021 - SCPI Altixia Cadence XII](#)
- [Bulletin trimestriel 4T2021 - SCPI Altixia Commerces](#)

**Impôt sur les revenus**

- [Notice fiscale](#)



Découvrez  **votre espace client dédié**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE APPEL À CANDIDATURE

Nous vous informons que sept à neuf postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCES sont à pourvoir.

Les associés des SCPI souhaitant présenter leur candidature sont invités à télécharger, compléter et signer le document en cliquant ci-dessous :

Candidature au Conseil de Surveillance  
comportant déclaration de non condamnation

Et à le faire parvenir, **au plus tard le 28 février 2023** :

**Soit par courrier recommandé** (le cachet de la poste faisant foi), à l'adresse suivante :

**ALTIXIA REIM - Direction de la Clientèle**  
32 avenue Marceau  
75008 Paris

**Soit par email** (version numérisée desdits documents signés), via l'adresse électronique : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

- limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de la SCPI (hors représentants des compagnies d'assurance-vie) : tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature,
- instaure une limite d'âge à 77 ans : aucune personne âgée de plus de 77 ans ou qui atteindra l'âge de 77 ans dans les trois années à venir (durée d'un mandat) ne peut être candidate. Pour les personnes morales, la même limite d'âge s'appliquera au représentant légal.

## Informations pratiques

### LES PARTS DE SCPI

#### Modalités de souscription

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

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

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

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

#### Délai de mise en jouissance

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

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

#### Distribution des revenus

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

#### Conditions de retrait

La SCPI ALTIXIA Commerces est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts, en réalisant une demande de retrait.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait de la part d'ALTIXIA Commerces est de 197,92 euros :

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

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une

part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

#### Cessions directes

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

#### LA FISCALITÉ

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

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

#### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

#### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2% soit une imposition totale de 30%. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

#### DIFFUSION DE L'INFORMATION

Altixia REIM, pour des raisons écologiques, économique pour votre SCPI et de richesse de l'information (possibilité de cliquer sur des liens « pour en savoir plus ») a opté pour une diffusion digitale de l'information à ses associés. Cela est conforme à la décision validée sur le bulletin de souscription. Pour autant, il vous est bien entendu possible de changer d'avis en nous adressant votre demande par mail ou par courrier.

## Lexique

#### Délai de mise en jouissance

Délai entre la date de souscription et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.

Exemple : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit 1 mois (septembre).

#### Valeur de retrait

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

#### Capitalisation

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

#### Taux de distribution

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

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

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

#### TOP (taux d'occupation physique)

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

#### Valeur vénale du patrimoine

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

#### Valeur de réalisation

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

#### Valeur de reconstitution

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

#### Durée moyenne ferme des baux (WALB)

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

#### Durée moyenne restante des baux (WALT)

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