

# SCPI ALTIXIA COMMERCES



ALTIXIA  
REIM

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°22-03  
Validité du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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)

2<sup>e</sup>  
trimestre  
2022

## SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'oeil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4
Acquisition immobilière	page 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,

Bientôt les congés pour beaucoup  
d'entre vous !

Votre SCPI ALTIXIA Commerces  
est restée active au cours du 2<sup>ème</sup>  
trimestre 2022 que ce soit en termes  
d'acquisition immobilière ou locative !

Ce trimestre a été en effet l'occasion  
de confirmer notre conviction sur les  
Retail Parks en région avec l'acquisition  
de l'un d'entre eux à Angoulins  
près de la Rochelle intégralement  
loué à deux enseignes de qualité.

En ce qui concerne la gestion locative,  
nos équipes d'asset management  
ont réalisé un important travail de  
commercialisation des lots achetés en  
blanc à Chatenay Malabry en juillet  
2021, avec 6 baux signés avant même  
la livraison des actifs qui a eu lieu au  
début du mois de juillet. De même, un  
très beau commerce a été livré au  
cours du trimestre à St Germain en  
Laye et mis à disposition de l'enseigne  
«La Vie Claire». En revanche le locataire  
Naturalia qui exploitait la surface  
commerciale au 188 avenue Victor Hugo  
à Paris a donné congé pour septembre

2022, cependant des candidatures  
à la reprise des locaux sont déjà en  
cours d'étude. Nous restons donc très  
vigilants sur la qualité des locataires  
et sur la situation économique  
actuelle, dans un environnement  
financier inédit marqué par une forte  
inflation et une hausse des taux.

A ce titre, ALTIXIA COMMERCES  
reste protégée tant par l'indexation  
des loyers des baux consentis  
que par une très faible exposition  
à des emprunts à taux variable.

Par ailleurs, l'ensemble des résolutions  
soumises à votre Assemblée Générale  
qui a eu lieu en mai dernier ont été  
adoptées. Merci à tous les participants !

Enfin, la minute pédagogique de ce  
mois est consacrée au démembrement  
de parts de SCPI : vous pourrez ainsi  
découvrir et/ou approfondir les  
avantages d'une acquisition de la  
nue-propriété ou de l'usufruit de parts  
et les modalités du démembrement.

Nous vous souhaitons un bel été !

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

## Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 30-06-2022

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2021

**5,21%**

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2021, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2021

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

**2,76 €** par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

**28** OCTOBRE

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

**2,64 €** par part au titre du 3T 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 31.12.2021

**214,39 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2021

**200,14 €** par part

### VALEUR IFI (résident/non résident) AU 01.01.2022

**165,69 €** par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**71,03 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,71 %**

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**16,5 %**

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

**97%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**11 196 400 €**

au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

### CAPITALISATION

**61 481 400 €**

au 30-06-2022

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**493**

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

### Qu'est-ce que le démembrement de propriété d'un bien ?

Le démembrement est un **mécanisme juridique qui s'applique sur les différentes composantes du droit de propriété** que sont :

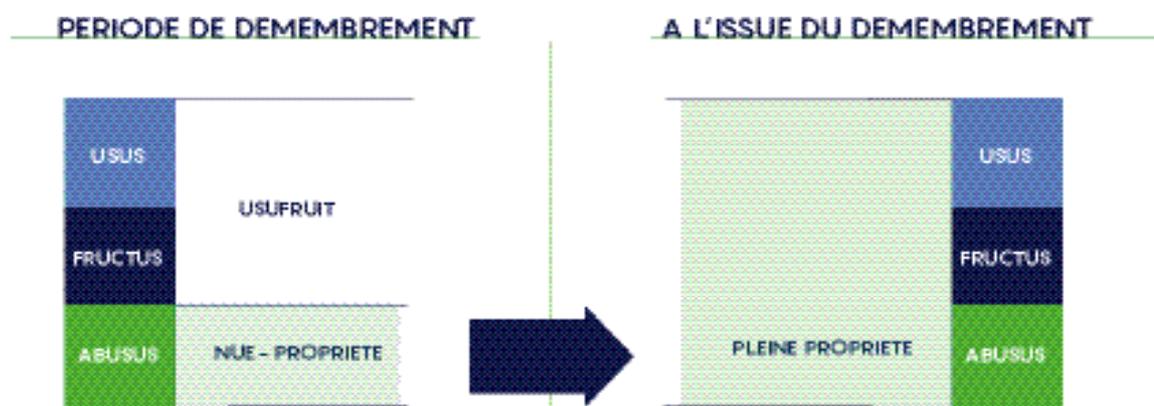
- l'usus (l'usage du bien),
- le fructus (perception des fruits),
- et l'abusus (disposer du bien).

Le démembrement de propriété répartit ces composantes entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- **l'usufruitier** peut utiliser le bien (usus) ou le louer pour en percevoir les fruits (fructus).
- **le nu-propiétaire** a le droit de disposer du bien (abusus) dans la limite du respect des droits de l'usufruitier.

Schématiquement, en immobilier, la nue-propiété du bien correspondrait à la propriété des murs et l'usufruit à l'occupation du bien (pour soi ou par un locataire).

A l'issue du démembrement (extinction de l'usufruit), les différentes composantes sont **remembrées** : le nu-propiétaire devient le plein-propiétaire du bien et peut alors l'occuper, le louer ou encore le vendre.



### Démembrement de propriété temporaire ou viager ?

Le démembrement peut être envisagé pour une durée soit temporaire soit viagère.

**LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE** est, comme son nom l'indique, un démembrement dont la durée est limitée dans le temps, avec un terme figé. Il permet, pour une durée fixée à l'origine, de démembrement le droit de propriété entre un usufruitier et un nu-propiétaire. A l'échéance, le droit de propriété est remembré et le nu-propiétaire devient plein propriétaire du bien sans frais ni démarche. L'usufruitier n'a plus aucun droit sur le bien dont il a eu l'usage pendant la période déterminée.

**Quelle est la valeur de l'usufruit et de la nue-propiété :** Comme pour le démembrement viager, la valeur de chacune des parties est déterminée par une clé de répartition entre l'usufruit et la nue-propiété. Le code général des impôts évalue la valeur de l'usufruit à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier (l'article 669 du code général des

impôts). Ainsi, fiscalement, l'usufruit a la même valeur que la durée soit d'un an ou de 10 ans... ce qui est décorrélé de toute logique économique. Ce barème fiscal n'est utilisé que pour déterminer le montant des droits à acquitter.

Dans les faits, les valeurs de l'usufruit et de la nue-propiété sont déterminées en fonction de clés économiques, permettant d'équilibrer le TRI de chaque partie pour la période envisagée.

Durée du démembrement	Valeur économique de l'usufruit (exemple)	Valeur fiscale de l'usufruit
5 ans	21%	23%
10 ans (-1 jour)	34%	23%
15 ans	40%	46%

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

**LE DÉMEMBREMENT VIAGER** est un démembrement dont la durée est inconnue, l'issue intervenant au décès de l'usufruitier.

Le démembrement viager est généralement créé :

- soit dans le cadre d'une **donation** (les parents conservent l'usufruit du bien et donc son usage ou les loyers qu'il rapporte et les enfants disposent de la nue-propriété qui se transformera en pleine propriété au décès des parents)

- soit dans le cadre d'une **succession** (le conjoint survivant est usufruitier, les enfants nus-propriétaires).

Le démembrement viager est donc généralement un démembrement réalisé dans un cadre familial, mais pas uniquement : il existe un marché du viager immobilier pour les personnes propriétaires souhaitant vendre la nue-propriété de leur bien.

**Quelle est la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété :**  
Dans le cadre d'un démembrement viager, l'article 669 du code général des impôts donne le barème fiscal à appliquer pour déterminer le montant des droits à régler par chacune des parties dans le cadre d'une mutation. Ce barème est fonction de l'âge de l'usufruitier : plus l'âge de l'usufruitier est élevé, plus la période d'usage du bien ou de la perception des fruits sera courte et donc moins la valeur de l'usufruit sera élevée.

Age de l'usufruitier	Valeur usufruit	Valeur nue-propriété
moins de 21 ans	90%	10%
de 21 à 30 ans	80%	20%
de 31 à 40 ans	70%	30%
de 41 à 50 ans	60%	40%
de 51 à 60 ans	50%	50%
de 61 à 70 ans	40%	60%
de 71 à 80 ans	30%	70%
de 81 à 90 ans	20%	80%
à partir de 91 ans	10%	90%

Il en résulte que la donation de la nue-propriété à ses enfants doit être réalisée le plus tôt possible afin de limiter les droits à régler. A l'issue du démembrement (au décès du ou des usufruitiers), les enfants récupèrent la pleine propriété sans autre formalité ni droits à régler.

### BONNE IDÉE : la donation de parts de SCPI

La donation de la nue-propriété à ses enfants permet de donner un nombre de parts supérieur en exonération de droits de succession, par rapport à la pleine propriété.

## Les avantages du démembrement temporaire de parts de SCPI

### Pour le nu-propriétaire

1

Un prix décoté

2

Aucune fiscalité pendant le démembrement :

- la valeur des parts en nue-propriété n'entre pas dans l'assiette de calcul de l'IFI
- pas de revenu foncier ou financier à déclarer

3

Des revenus majorés à l'issue du démembrement

**BONNE IDÉE :** la préparation d'un départ à la retraite en souscrivant la nue-propriété de parts de SCPI

### Pour l'usufruitier

1

Des revenus durant le démembrement

2

Une fiscalité optimisée grâce à l'amortissement comptable des parts de SCPI pour les sociétés à l'IS

**BONNE IDÉE :** le démembrement de parts de SCPI entre une société et son dirigeant.





## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre



Commerces - Angoulins (La Rochelle)

Date d'acquisition	13-06-2022
Montant (acte en main)	env. 8 M€
Surface	1 211 m <sup>2</sup>
Taux de rendement (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6%
Nombre de locataires	2

### ANGOULINS - LA ROCHELLE (17) : ACQUISITION DE COMMERCES

L'actif est un ensemble commercial situé au sud de l'agglomération rochelaise, au sein de la zone commerciale des Fourneaux à Angoulins.

Cette zone, particulièrement dynamique, est implantée le long de la RD 137 assurant la liaison entre La Rochelle et le Sud de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle se distingue par un faible taux de vacance (4%) et accueille 143 enseignes dont 63% d'enseignes nationales comme :

- Hypermarché Carrefour (9 300 m<sup>2</sup> de vente) et sa galerie commerciale composée de 38 boutiques ;
- 105 moyennes surfaces accueillant des enseignes parmi lesquelles Jardiland, Action, Boulanger, Lapeyre, Gifi, Maisons du Monde, ...

L'ensemble, construit en 2018, se démarque par l'esthétisme de sa façade en bardage bois. Il a été acquis en pleine propriété et se compose de deux cellules commerciales de type «Retail Park» d'une superficie totale de 5 211 m<sup>2</sup> et 136 parkings.

L'actif est loué à TERRES & EAUX et ESPACE DES MARQUES.

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



## AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

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

Acquisition en novembre 2020 - Promoteur : Océanis

A St Germain-en-Laye, le promoteur a livré le commerce d'une surface de 363 m<sup>2</sup> le 4 mai 2022, date de prise d'effet du bail avec le locataire « La Vie Claire ».

Visualisez plus de photos !



Commerce à Saint-Germain-en-Laye

### CHATENAY-MALABRY-LAVALLEE (92)

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

La livraison des locaux est intervenue début juillet. Les locataires ont pu prendre possession de leurs commerces aussitôt et ont commencé leurs travaux d'aménagement. Au jour de publication de ce bulletin, 24% des baux ont été signés avec une pizzeria, une brasserie, un cabinet dentaire, un opticien, un institut de beauté et une épicerie fine.

Visualisez plus de photos !



Rue commerçante - Chatenay-Malabry

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](#)

Commerces - Chatenay-Malabry

VOLUME D'INVESTISSEMENT

71,03 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,71 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

24 452 m<sup>2</sup>

SURFACES LOUÉES

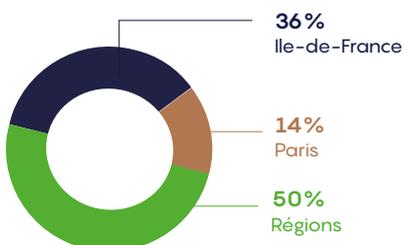
24 066 m<sup>2</sup>

SURFACES VACANTES

386 m<sup>2</sup>

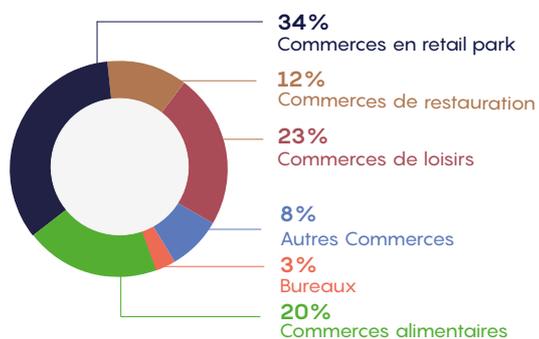
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2022)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 30-06-2022)





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

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

731 251 €

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

98,4%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

6,67 ans

### TAUX DE RECOUVREMENT

95%

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

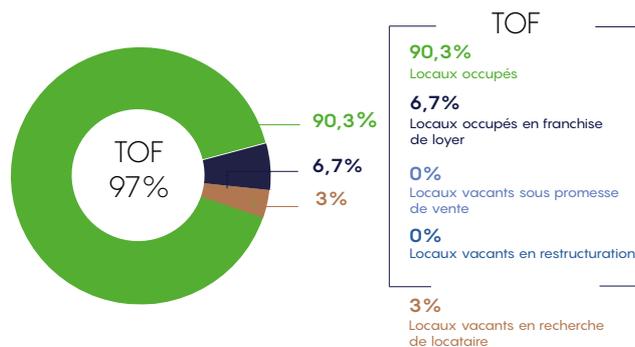
97%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

3,33 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%) et celle liée aux franchises de loyers (6,7%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



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 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.

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



### CHAMBLY (60)

Quote-part de détention par la SCPI : 50%

Le locataire VIRTUAL CENTER quitte les locaux au 30 juin 2022 (405 m<sup>2</sup> soit 202,5 m<sup>2</sup> en Q/P). La commercialisation a été initiée.

### SAINT GERMAIN EN LAYE (75)

Quote-part de détention par la SCPI : 100%

Le locataire La Vie Claire a été livré de son commerce de 363 m<sup>2</sup> au cours du mois de mai et les travaux d'aménagement sont en cours.

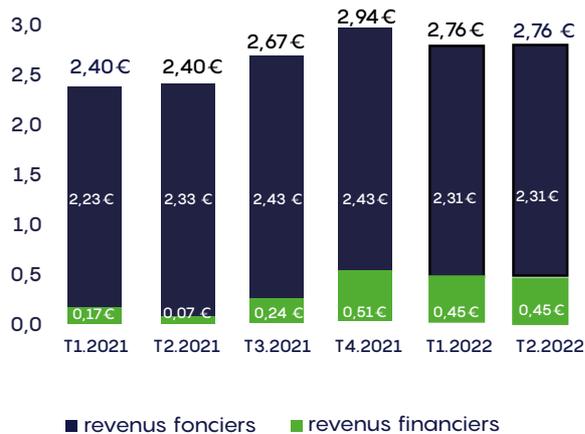


Boulangerie en cours d'installation - Rueil Malmaison



## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Le rendement prévisionnel au titre de l'année 2022 a jusqu'à présent été annoncé entre 5,30% et 5,60%. Les éléments financiers et de conjoncture nous amènent à affiner un prévisionnel 2022 de 5,40%.

En conséquence, les prochains revenus trimestriels devraient être de 2,64€ par part en jouissance.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 28-10-2022

### 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

	31-12-2021	30-06-2022
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		55 982
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
Nombre d'associés	327	493
Nombre de parts	254 527	363 389
Capital nominal	38 179 050 €	54 508 350 €
Capitalisation	50 905 400 €	72 677 800 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 61 481 400 € à 72 677 800 €.

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.



DOCUMENTATION CONTACT MON ESPACE



Découvrez  **votre espace client dédié**

## VOS ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées Générales de votre SCPI se sont tenues le 11 mai 2022 en présentiel.

**Assemblée Générale Ordinaire** : 63,63% 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** : 56,74% des associés

se sont exprimés en votant par correspondance ou donnant leur pouvoir au Président.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

Ainsi, il sera possible aux associés de voter électroniquement aux prochaines Assemblées générales de votre SCPI. Le montant et le périmètre de la commission d'acquisition ont également été modifiés.

## 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.

#### 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.