

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20-04
Validité du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020

www.altixia.fr

Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

3^e
trimestre
2020

SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'œil	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
La vie de vos immeubles	page 8
Revenus distribués	page 9
Marché des parts & évolution du capital	page 9
Votre espace dédié sur altixia.fr	page 10
Informations pratiques & Lexique	page 11

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Difficile de conserver nos repères avec ces nouvelles mesures de couvre-feu qui touchent plusieurs dizaines de millions de français.

Cette période de crise sanitaire perturbe notre monde, bouscule nos économies, modifie les habitudes familiales et transforme les règles des entreprises.

Dans ce contexte mouvant, l'agilité est la clé pour s'adapter et nous l'avons bien compris ! La souplesse d'ALTIXIA nous a déjà permis d'intégrer ces nouvelles règles pour répondre à vos objectifs qui eux, n'ont pas varié : vous constituer un patrimoine immobilier générateur de revenus réguliers.

Ainsi, Altixia privilégie des commerces de proximité, répondant à des besoins essentiels, situés dans des zones de chalandise bénéficiant d'une forte demande, et loués à des enseignes de qualité. A titre d'exemple, votre SCPI Altixia Commerces a acquis le 5 octobre dernier un commerce de proximité, très bien placé, dans un secteur très qualitatif et loué à une enseigne de renom : 352 m² situés avenue Victor Hugo à Paris, 16^e arrondissement, loués à Franprix. [A découvrir](#)

Toutefois, un investissement bien placé acquis au bon prix doit également

s'accompagner d'une relation personnalisée et équilibrée avec le locataire pour assurer la pérennité des recettes locatives et donc des revenus distribués.

Trois chiffres à retenir au 30/09 :

- un taux d'occupation physique de 98 %
- un taux de recouvrement de 98,6% des sommes exigibles et de 92,4% des sommes facturées.

Tous les jours, crise sanitaire ou pas, nous travaillons à construire pour votre SCPI, un patrimoine de qualité générateur de revenus, et continuons à innover sans cesse pour vous offrir des services et des solutions adaptées et répondant à vos besoins d'épargnant.

L'agilité, la réactivité et la capacité à prendre rapidement des décisions dans un process très court sont les forces d'Altixia. L'innovation digitale, la pédagogie et la transparence sont nos différences !

Vous pouvez encore et toujours compter sur nous pour être au service de votre épargne !

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athar

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 ESPACE DÉDIÉ page 10

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 30-09-2020

Performance & valeur des parts

DVM 2019

6,28%

Taux de distribution 2019 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,40 € PAR PART

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

2,73 € PAR PART AU TITRE DU 4T 2020

PROCHAINS VERSEMENTS

29 janvier

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

212,22 € par part

VALEUR DE RÉALISATION

202,30 € par part

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

31,3 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,33%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

25%

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

81,5% (voir page 7)

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

694 200 €

au cours du 3^e trimestre 2020

CAPITALISATION

32 511 000 €

au 30-09-2020

NOMBRE D'ASSOCIÉS

167

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

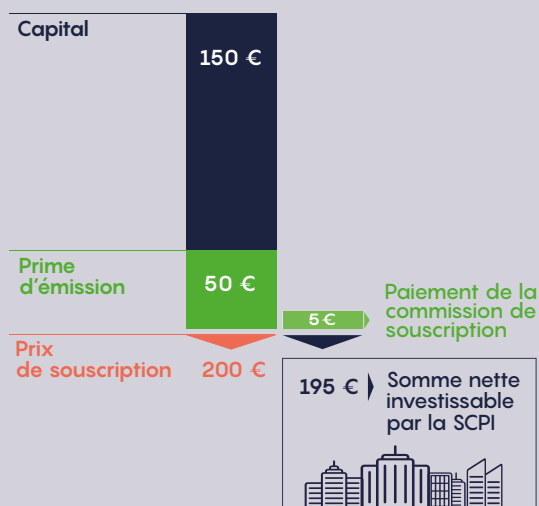
DE LA LIBELLULE

Qu'est ce que le prix de souscription et la valeur de retrait d'une SCPI ?

Chaque année la société de gestion vous communique dans le rapport annuel plusieurs valeurs aux noms quelque peu énigmatiques pour l'investisseur en SCPI. Notre précédent Bulletin Trimestriel avait fait la lumière sur les valeurs patrimoniales d'une SCPI, représentées par la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Afin

de compléter notre panorama des valeurs attachées aux parts de SCPI, cette minute pédagogique vise à expliquer le prix de souscription et la valeur de retrait, et également comment ces valeurs s'articulent avec les valeurs de réalisation et de reconstitution.

PRIX DE SOUSCRIPTION



QU'EST-CE QUE LE PRIX DE SOUSCRIPTION DE VOTRE SCPI ? COMMENT EST-IL FIXÉ ?

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable correspond au prix d'achat d'une part de SCPI par un souscripteur. Ce prix de souscription est fixé par la société de gestion dans les limites d'une fourchette imposées par la réglementation : +/- 10% de la valeur de reconstitution.

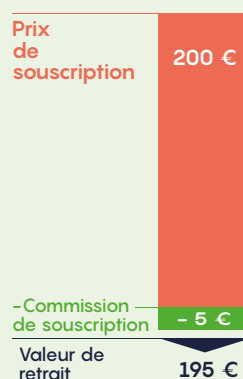
Ce prix d'achat d'une part s'entend net de tous frais, à ce titre il comprend la commission de souscription due à la société de gestion. Ainsi une SCPI encaisse le prix de souscription et reverse la commission de souscription à la société de gestion.

La commission de souscription sert à rémunérer la société de gestion pour la recherche de capitaux (nouvelle collecte) et de nouveaux actifs immobiliers. En revanche, elle ne sert pas à payer les frais d'acquisition des immeubles (frais de notaires, droits d'enregistrement, frais d'agents...), ceux-ci étant décaissés par la SCPI au moment de l'acquisition.

La SCPI Altixia Commerces a actuellement un prix de part de 200 euros et le pourcentage de la commission de souscription est de 2,5% HT du prix de souscription (soit un montant de 5 euros).

ACHAT
PRIX D'ACQUISITION
D'UNE PART DE
SCPI PAR UN
SOUSCRIPTEUR

VALEUR DE RETRAIT



QU'EST-CE QUE LA VALEUR DE RETRAIT DE VOTRE SCPI ? COMMENT EST-ELLE FIXÉE ?

La valeur de retrait correspond au montant net par part que reçoit un souscripteur en cas de vente de ses parts. Le retrait de parts n'est possible qu'en présence de contrepartie, c'est à dire de souscriptions venant compenser la demande de retrait*.

Ce mécanisme est celui pratiqué par les SCPI en capital variable. Cette valeur de retrait est égale

au prix de souscription diminué des commissions de souscription (soit 195 euros par part actuellement pour Altixia Commerces).

*la société de gestion ne garantit pas le retrait des parts

VENTE
MONTANT OBTENU
PAR LE SOUSCRIPTEUR
À LA SUITE D'UNE
DEMANDE DE RACHAT

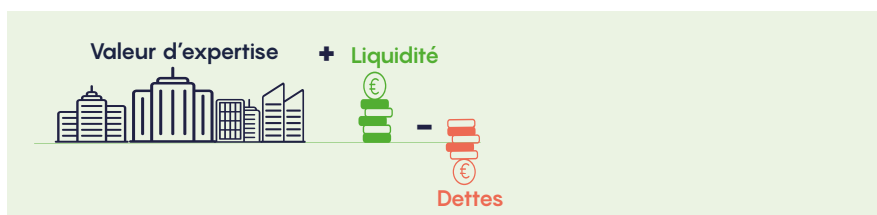
La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE (suite)

En conclusion de ces deux Minutes Pédagogiques consacrées aux typologies de valeurs d'une part de SCPI, l'articulation entre ces valeurs peut se modéliser de la sorte :

VALEUR DE RÉALISATION

La valeur patrimoniale en cas de **VENTE** de tous les actifs de la SCPI



VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur patrimoniale en cas de **RACHAT** de tous les actifs de la SCPI (reconstitution de son patrimoine) au 31/12 de l'année N

Valeur de réalisation

- + Frais et droits payés pour l'acquisition du patrimoine immobilier détenu par la SCPI
- + Commission de souscription pour collecter les capitaux nécessaires à l'acquisition du patrimoine immobilier détenu par la SCPI. **2,5% pour Altixia Commerces**

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de plus de 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Ainsi le prix d'achat d'une part de SCPI doit à tout moment se situer dans une fourchette de +/- 10% autour de sa valeur de reconstitution

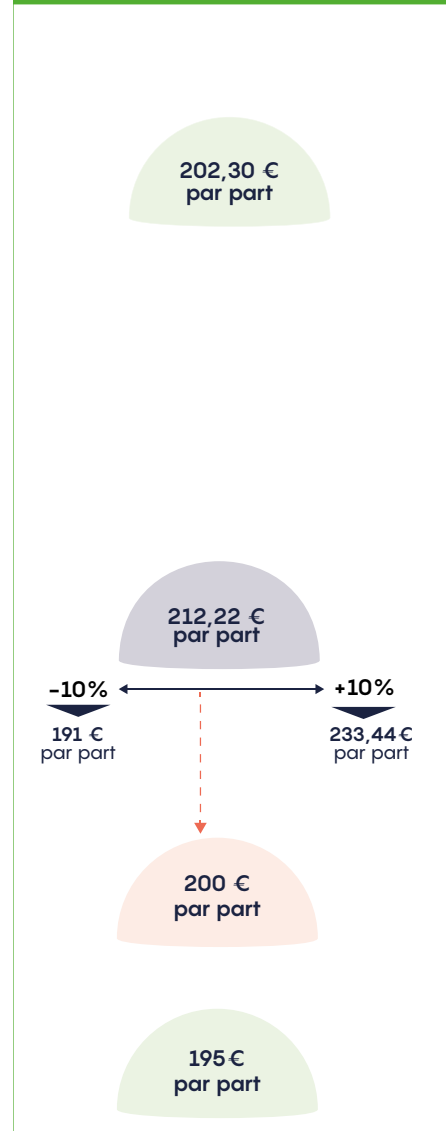
PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'acquisition d'une part de SCPI

VALEUR DE RETRAIT

Montant obtenu en cas de rachat d'une part de SCPI

Les valeurs correspondantes pour ALTIXIA COMMERCES au 31-12-2019



Les variations des valeurs vénale des actifs immobiliers ont un impact direct sur les valeurs de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, cependant la société de gestion dispose d'une certaine latitude pour fixer le prix de part dans une certaine fourchette de prix. Ces bornes hautes et basses garantissent la cohérence du prix de part avec les valeurs de marché des actifs détenus par la SCPI qui sont évaluées à chaque fin d'exercice civil.

Ces règles particulières de détermination du prix de souscription, qui sont propres aux SCPI, ont l'avantage de rendre le prix d'achat des parts beaucoup plus stable, et donc moins volatil que ceux des autres véhicules immobiliers dont la valeur peut être fixée par le marché (cas des foncières cotées) ou de manière stricte par les seules valeurs de marché à une date donnée (comme par exemple la valeur liquidative des OPCV).

A RETENIR

Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution favorise le nouveau souscripteur qui bénéficie du patrimoine existant à un prix inférieur à celui de sa valeur réelle.

Pour anticiper les éventuelles variations des prix de souscription, il faut examiner comment se situe le prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution. Ainsi, plus le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution moins il sera sensible à la baisse des valeurs d'expertise.



ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Votre SCPI n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions au cours de ce trimestre.

L'acquisition évoquée dans l'éditorial, a été réalisée le 5 octobre, et vous sera présentée en détail lors du prochain BT. Vous pouvez d'ores et déjà en prendre connaissance en cliquant [ici](#)



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

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

Acquisition – décembre 2018 – Promoteur : Emerige

Les travaux de construction de cet emplacement commercial ont été interrompus le 17 mars. La date de livraison initialement prévue en juin 2020 a été recalée au mois de novembre 2020. L'enseigne Bio C Bon prévue pour ce local est actuellement en redressement judiciaire et ce local n'étant pas exploité, il est exclu de la procédure en cours. La commercialisation de ce lot a donc repris et nous avons d'ores et déjà d'autres sollicitations sur ce bel emplacement.

Visualisez plus de photos !



Rueil-Malmaison (Emerige)- Livraison prévue en novembre 2020

Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

Les travaux de construction de cet emplacement commercial ont été interrompus le 19 mars. Le chantier est au stade d'achèvement du plancher haut, et la date de livraison initialement prévue en juin 2021 a été recalée au 4 novembre 2021. Des candidatures ont été reçues pour 2 locaux commerciaux en complément de ceux déjà loués.

Visualisez plus de photos !



Rueil-Malmaison (Icade)- Livraison prévue en novembre 2021

PATRIMOINE IMMOBILIER au 30 septembre en quote-part de la SCPI

Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI
Cliquez ici



VOLUME D'INVESTISSEMENT

31,3 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,33% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

12 653 m²

SURFACES LOUÉES

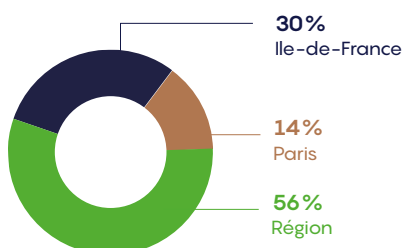
12 383 m²

SURFACES VACANTES

270 m²

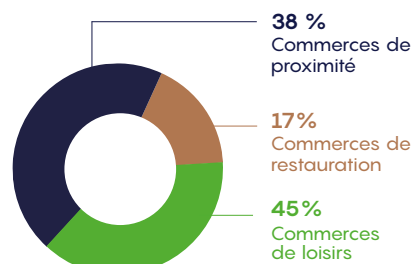
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2020)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 30-09-2020)





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

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

353 061 €

TAUX DE RECOUVREMENT

92,4%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,9%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

81,5%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

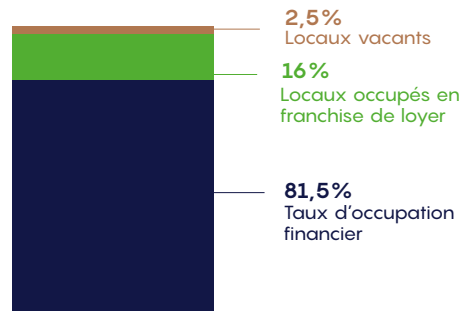
8,6 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,57 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 (2,5%) et celle liée aux franchises de loyers 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 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

643 m²

0 m²

NOISY-LE-SEC

Nous vous rappelons que cet actif avait été acheté en VEFA et livré en décembre 2019. ALTIXIA CCOMMERCE est propriétaire d'une quote-part indivise de 56% de cet actif.

Depuis, les locataires ont ouvert leurs commerces. Le dernier en date est Basic Fit en Octobre sur une magnifique surface en hauteur de 1 625 m avec terrasse donnant sur le Canal de l'Ourcq.

Un nouveau bail a été signé au mois de Juillet avec un restaurant, le P'tit Paris, pour un local d'une surface totale de 208 m² (hors quote-part), à un loyer annuel de 41 600€. Le bail est d'une durée de 10 ans dont 6 fermes et a pris effet à la signature.

Les deux derniers locaux vacants ont déjà reçu 4 candidatures

actuellement en cours d'analyse.

CHAMBLY

Nous vous rappelons que cet actif avait été acheté en mars 2019. ALTIXIA COMMERCES est propriétaire d'une quote-part indivise de 50% de cet actif.

La commercialisation du retail park s'achève avec la signature d'un bail de 10 ans dont 6 fermes pour la dernière cellule commerciale de 1 053 m² (hors quote-part). Le loyer annuel s'élève à 115 830€. Une franchise de 12 mois de loyers a été consentie au locataire Keymex, enseigne nationale d'agences immobilières. Cette franchise est intégralement prise en charge par le vendeur initial de l'actif, dans le cadre de la garantie de rentabilité financière délivrée.

LA VIE DE VOS IMMEUBLES !

CHAMBLY

Un compacteur de cartons a été installé sur le site de Chambly et mis à la disposition des locataires. Ce compacteur à cartons permet non seulement d'effectuer un tri sélectif des déchets mais de collecter densément le carton afin de le revendre à la tonne (par l'intermédiaire de l'entreprise le collectant).

Cette sensibilisation auprès des locataires de notre volonté à « verdir » le site et à diminuer les charges locatives s'intègre pleinement dans notre démarche ISR ESG. Cette collecte des déchets 100% privative, permettra dès 2021 de réduire significativement la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, refacturable aux locataires.



Chambly - Compacteur

Concernant plus particulièrement vos locataires :

Le locataire Basic Fit a pu rouvrir son local le 7 août comme prévu, avec une reprise immédiate de son activité.

La zone commerciale est désormais totalement louée et continue d'être connue notamment grâce à sa page Instagram [Chamblyrama](#).



Chambly - Basic Fit

NOISY-LE-SEC

La ville de Noisy a finalisé les abords de vos commerces. Les photos ci-dessous vous présentent le résultat avant et après ces travaux d'embellissement.



Noisy - le-Sec - rue de Paris avant

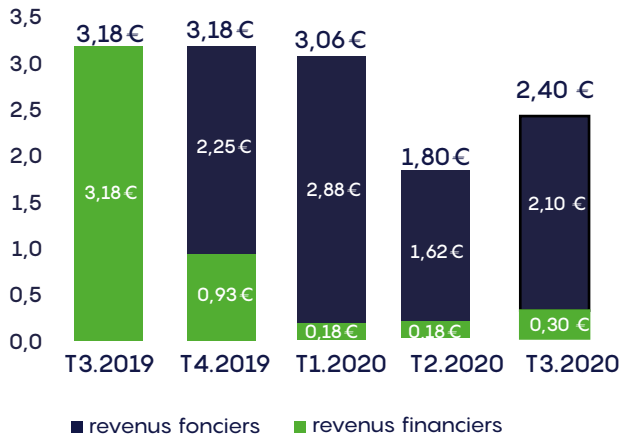


Noisy - le-Sec - rue de Paris après



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Conformément à ce que nous avons annoncé dans votre bulletin d'information du 2^e trimestre 2020, la distribution au titre du troisième trimestre a été ramenée à la hausse à 2,40€ par part en jouissance afin de se placer au plus près des prévisions d'encaissement de loyers par votre SCPI au cours de la période de crise sanitaire.

A la date de rédaction de ce bulletin, la prévision de distribution au titre du prochain trimestre est prévue pour un montant de **2,73€ par part en jouissance**.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

29-01-2021

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

	31-12-2019	30-09-2020
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		3 471
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2019	30-09-2020
Nombre d'associés	91	167
Nombre de parts	106 832	162 555
Capital nominal	16 024 800 €	24 388 250 €
Capitalisation	21 366 400 €	32 511 000 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	100 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3^e trimestre, la capitalisation a évolué de 31 816 800 € à 32 511 000 €.

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](#)

VOTRE ESPACE DÉDIÉ sur www.altixia.fr



Profitez des services qui vous sont offerts en accédant à votre espace extranet client dédié. Cet espace a été créé pour vous, pour vous permettre de retrouver toutes les informations sur vos parts de SCPI Altixia :

- les actualités de votre placement ;
- toutes les informations sur vos souscriptions et les revenus qui vous ont été distribués ;
- les documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques ; et,
- un espace pour nous informer de vos changements d'adresse, de coordonnées bancaires ou d'adresse mail.

Pour accéder la 1^{ère} fois à votre compte, 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.

N'oubliez pas de modifier votre mot de passe lors de votre 1^{er} connexion.

▶ Découvrez votre espace client dédié !



DOCUMENTATION CONTACT **MON ESPACE**

MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

Bienvenue SAS ALTIXIA REIM
Mon conseiller : [ALTIXIA REIM](#)

Actualités >

08/10/2020
Nouvelle acquisition pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES

30/09/2020
Nouvelle acquisition pour la SCPI ALTIXIA CADENCE XII

11/09/2020
Dossier spécial SCPI-OPCI dans le magazine DECIDEURS

Synthèse de votre patrimoine

Produit	Parts Plaine Pté	Parts Nue-Pté	Parts Usufruit	Montant souscription initial*	Valeur au prix de retrait*	Total revenus perçus	Montant IFI au 31/12
Commerces	25	0	0	5 000 €	4 875 €	174,50 €	5 538,00 €
Cadence XII	25	0	0	5 000 €	4 550 €	261,50 €	4 078,25 €

* Montant corrigé en cas de démembrement (voir « MES OPÉRATIONS »)

Détail de l'opération	
Date	17/06/19
Produit	Commerces
Nature	Plaine propriété
Type opération	Souscription
Nombre de parts	25
Prix de la part	200 €
Quotité	100%
Montant de souscription initiale	5 000 €
Date d'entrée en jouissance	01/11/2019
Valeur de rachat	4 875 €
Valorisation au prix de souscription actuel	5 000 €



MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

Mes distributions

Retrouvez ci-dessous l'historique de vos distributions.

Pour faciliter votre lecture, vous pouvez soit utiliser la "Vue Tableau" soit la "Vue Graphique" ainsi que l'outil de sélection... et pour une exploitation plus manuelle, il vous est possible de les "exporter au format excell"

Vue Tableau — **Vue Graphique**

Afficher les données pour 2019

Distributions 2019, Altixia Cadence XII
Septembre 2019 à Décembre 2019

Sep	Oct	Nov	Dec
25,5€	25,5€	25,5€	25,5€

■ Montant Net (€)

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'élevé 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.