

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
LABELLISÉE ISR



1<sup>er</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> janvier  
au 31 mars 2024  
**TRIMESTRE**  
**2024**

Ne manquez plus  
rien de votre  
épargne



# Sommaire

L'actualité du trimestre .....	3
Votre SCPI en un coup d'oeil .....	4
La minute pédagogique de la libellule.....	5-6-7
Acquisition immobilière du trimestre .....	8
Patrimoine immobilier .....	9
Situation locative .....	10
Mouvements locatifs .....	10
Revenus distribués .....	11
Marché des parts & Evolution du capital .....	11
Pour en savoir plus .....	12
Informations pratiques .....	13

[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)

# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

## Quoi de neuf?



Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI ALTIXIA COMMERCES a été classée meilleure SCPI de sa catégorie\* par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ce classement confirme la qualité de votre SCPI et la pertinence de nos choix d'investissement.

A ce titre, ce trimestre a été marqué par une nouvelle cession à utilisateur : la vente de la pharmacie du quartier de l'Arsenal de Rueil Malmaison. Cette dernière a non seulement permis de dégager une plus-value de plus de 30% par rapport au prix d'acquisition, mais est en outre intervenue à un prix net vendeur de 9% supérieur à la valeur d'expertise de fin 2023. ALTIXIA REIM a décidé de vous reverser cette plus-value en même temps que la distribution de vos revenus du 1er trimestre.

De même, le taux d'occupation financier de votre SCPI poursuit sa progression grâce aux efforts constants déployés par nos asset managers pour louer les locaux vacants qui se concentrent principalement sur l'actif de Chatenay Malabry. Cet écoquartier emblématique se développe avec l'ouverture progressive de ses commerces. Le siège social de Lidl devrait s'y installer à compter du mois de juin : les 1 000 salariés attendus seront une belle source de dynamisme pour nos commerces !

Enfin, à la date d'édition de ce bulletin trimestriel, nous pouvons vous confirmer que votre SCPI ALTIXIA COMMERCES dispose effectivement d'un nouveau mécanisme de liquidité permettant de compenser les retraits en attente avec les souscriptions des 12 derniers mois non encore investies en immobilier et non celles du seul mois en cours. Aussi, ce nouveau dispositif apporte davantage de liquidités aux investisseurs.

Ainsi, dans le contexte immobilier actuel qui reste particulier, votre SCPI ALTIXIA COMMERCES dispose d'atouts.

Nous réaffirmons notre objectif d'un taux de distribution d'environ 5,50% pour l'année 2024. Cette ambition, fruit d'une gestion rigoureuse et d'une vision à long terme, demeure au cœur de nos priorités.

Vous pouvez compter sur la mobilisation de toutes nos équipes pour garantir votre satisfaction et pérenniser la performance de votre investissement.

Bien à vous,

*\* SCPI de commerces à capital variable*



**SONIA FENDLER**  
**PRÉSIDENTE – ALTIXIA REIM**





# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 31-03-2024

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023

5,31%

(1) Le taux de distribution (TD) annuel correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1er janvier.

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,63 € PAR PART / TRIMESTRE (DONT  
0,32 € DE DISTRIBUTION DE PLUS VALUE DE  
CESSION IMMOBILIÈRE)

### TRI SUR 5 ANS

4,99%

### PROCHAINS VERSEMENTS

31 JUILLET

Prévisionnel de distribution (à la date de rédaction de ce bulletin)

2,85 € par part au titre du 2T 2024

### PRIX DE SOUSCRIPTION

203 € par part

10 parts minimum pour une première souscription

### 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 31.12.2023

213,16 € par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2023

191,37 € par part

### VALEUR IFI (résident et non-résident)

184,67 € par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,1 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 %

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS

6,3 %

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 immobiliers à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90%

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

764 498 €

au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### CAPITALISATION

108 402 812 €

au 31-03-2024

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

921

### 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

La minute pédagogique 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, risque de durabilité 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.

## LE RAPPORT ANNUEL, UNE MINE D'INFORMATIONS POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI

Les rapports annuels sont publiés annuellement par les entreprises et ont pour objectif de renseigner les actionnaires sur l'activité et les résultats de l'année écoulée.

Ils fournissent des éclaircissements quant à la gouvernance de l'entreprise, présentent les perspectives économiques, et sont suivis d'une partie financière comprenant les comptes annuels.

Les SCPI sont des sociétés dont l'objectif de gestion principal est de constituer un patrimoine immobilier

ouvert à la location, et de distribuer les produits issus de cette location à leurs porteurs de parts. A ce titre, le rapport annuel de votre SCPI a pour objectif de vous donner le plus d'informations possible sur l'évolution du capital et le marché des parts (nombre de parts nouvelles souscrites, parts rachetées), sur la stratégie d'investissement, sur la composition et la valorisation de son patrimoine immobilier, ainsi que sur le rendement servi par la SCPI.

## COMMENT EST ORGANISÉ LE RAPPORT ANNUEL DE VOTRE SCPI ET QUELLES INFORMATIONS POUVEZ-VOUS RETROUVER SUR UN RAPPORT ANNUEL ?

Une **fiche d'identité** synthétisant les principales informations concernant la SCPI, et notamment :

- Le type de SCPI (capital variable ou fixe) ainsi que la typologie des actifs immobiliers dans lesquels elle peut investir
- Le nom et l'adresse de la société de gestion

- La composition de son Conseil de Surveillance
- L'identification des autres acteurs de la vie d'une SCPI : dépositaire, commissaire aux comptes, expert immobilier



SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
IMMATRICULATION	844 615 823 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	100 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2019	20 161 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-02 du 12 mars 2019

Une **note de conjoncture économique et immobilière**, dont l'objectif est de synthétiser les principales évolutions des marchés immobiliers au cours de l'année, ces évolutions étant ensuite détaillées en fonction des classes d'actifs et de la stratégie d'investissement de la SCPI (bureaux, commerces, résidentiel, ...). La note de conjoncture vise à apporter des éclairages sur

les attentes des investisseurs en actifs immobiliers et des locataires utilisateurs de surfaces de bureaux ou commerciales. Elle permet de répondre aux questions telles que : comment s'est comporté le marché de l'investissement, de la location, ou quels types de surfaces ont eu la faveur des preneurs à bail ?

Le **rapport de gestion de la société de Gestion** est la partie qui permet de comprendre de façon concrète quelles ont été les principales actions entreprises par la société de gestion au cours de l'année. Cette partie est très importante, car elle détaille les informations clés

sur la stratégie d'investissement menée par la société de gestion, sur les actions engagées afin d'améliorer la situation locative, sur sa stratégie de valorisation du patrimoine, ainsi que sur sa politique de distribution de dividendes.

## Quelle gestion du patrimoine immobilier a été réalisée par la société de gestion ?

### Investissements / arbitrages

La partie consacrée à l'évolution du patrimoine immobilier indique quels sont les immeubles qui ont été achetés ou vendus, où ils sont situés, quelles sont leurs caractéristiques et leurs locataires, et si l'acquisition s'est faite à l'aide d'un crédit.

### Gestion locative

Le bilan de l'activité locative indique quelles sont les surfaces qui ont été louées, celles qui ont été libérées, et éventuellement les surfaces qui restent vacantes en fin d'année.

Cette partie relate également les éventuels contentieux en cours avec des locataires, et le risque financier que

ces contentieux sont susceptibles de faire porter à la SCPI.

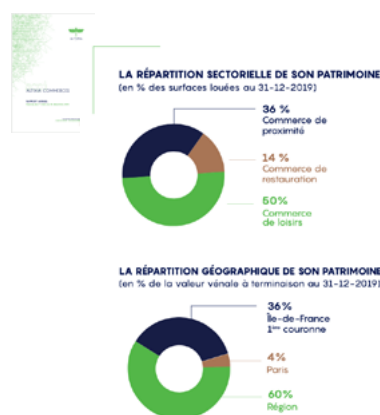
La partie consacrée à la gestion locative doit également relater les actions entreprises afin de valoriser le patrimoine : gros travaux couverts par des provisions, travaux d'entretien, réalisation d'aménagements et d'installations.

### Synthèse du patrimoine

Le rapport de gestion doit communiquer des informations de synthèse sur l'ensemble du patrimoine, afin d'indiquer ses caractéristiques principales :

- La répartition géographique
- La répartition sectorielle (types d'actifs)
- La surface totale du patrimoine, le taux d'occupation
- Eventuellement la répartition des locataires par secteurs d'activités

Les ventilations des données du patrimoine doivent se faire en fonction de la valeur vénale à fin d'année, et / ou en fonction des surfaces.



## Quelle a été la performance de la SCPI ?

Le rapport de gestion fait état de la performance de la SCPI :

- en terme de rendement servi aux investisseurs (le **DVM** ou Distribution sur Valeur de Marché),
- En terme de valeurs des parts en fin d'année :

• le **prix de souscription**, la **valeur de retrait**,  
Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)  
la **valeur de réalisation**, la **valeur de reconstitution**.

Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)

**Les repères clés  
de votre SCPI** au 31-12-2019  
Date de création : 13-12-2018

📁 **Gouvernance, contrôle et transparence.** Cette partie réglementaire vise à informer les porteurs de parts sur les règles de contrôles mises en place par la société de gestion (contrôle interne, lutte anti-blanchiment, contrôle

des risques, prévention des conflits d'intérêts), sur sa politique de rémunération, sur sa politique d'accès aux données personnelles (règlement RGPD).

📁 **Le rapport du Conseil de Surveillance.** Il s'agit du rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI, élu par l'assemblée générale des associés. Il relate aux porteurs de parts les conclusions des travaux du Conseil au cours de l'année

ainsi que l'information qui lui a été donnée par la société de gestion sur l'ensemble de ses actions. Ce rapport indique leurs commentaires sur les comptes et les valeurs arrêtés à fin d'année.

📁 **Le texte des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire:** Ordinaire telles que l'approbation des comptes et valeurs de la SCPI, la constatation

et l'affectation de son résultat, et le cas échéant Extraordinaire lorsque, notamment, une modification des statuts ou de la politique d'investissement est envisagée.

📁 **Les rapports du Commissaire aux Comptes.** Ces rapports reprennent l'opinion du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels publiés par la société de gestion. Le rapport du Commissaire aux Comptes matérialise l'approbation des comptes, et fait état éventuellement d'observations ou de réserves sur ceux-ci. Le rapport

spécial du commissaires aux comptes s'attache à détailler les montants versés par la SCPI à des sociétés liées : on peut également y retrouver les montants payés à la société de gestion (commission de souscription, commission de gestion, ...)

## COMMENT INTERPRÉTER LES CHIFFRES, TABLEAUX, RATIOS ET EXPLICATIONS QUI JALONNENT LES RAPPORTS ANNUELS D'UNE SCPI ?

Les comptes annuels et les tableaux explicatifs complétant la partie financière du rapport annuel de votre SCPI comportent de multiples tableaux et données chiffrées,

dont certains sont spécifiques aux SCPI et à leur activité et présentent de ce fait un intérêt tout particulier.

■ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES (EN EURO ET EN % DES REVENUS)				
	2019 (1)		2018-2019	
	Euros	%	Euros	
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	22,12	86,47%		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	3,46	13,53%		
Produits divers				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>25,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>N/A</b>	
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	3,84	15,01%		
Autres frais de gestion*	0,73	2,85%		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,04%		
Charges immobilières non récupérées	0,05	0,20%		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,63</b>	<b>18,10%</b>		
Charges financières	2,18	8,52%		

Le tableau d'évolution par part en jouissance des résultats financiers des 3 derniers exercices constitue une des informations les plus spécifiques aux SCPI : il consiste en une décomposition des principaux postes du compte de résultat ramenés à une part en jouissance. Le nombre de parts en jouissance est calculé sur la base d'une moyenne du nombre de parts en jouissance annuel (si la SCPI est à capital variable).

Il permet d'informer le porteur de parts sur le poids relatif des charges supportées par la SCPI comparées au montant des loyers comptabilisés, et sur la formation du résultat distribué aux porteurs de parts.

■ FISCALITÉ	
Fiscalité 2019 pour une part en pleine jouissance	
POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTE À L'IMPÔT SUR LE REVENU	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	14,37
Frais et charges déductibles	6,11
Intérêts d'emprunts	1,17
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>7,08</b>
dont revenus fonciers de source française	7,08
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>5,13</b>
Rappel dividende ordinaire versé	5,13
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)(1)	-

Les SCPI étant des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, la fiscalité dépend du régime fiscal du porteur de parts (impôt sur le revenu, impôt sur les sociétés...). Les sommes fiscalisées sont fonction des règles applicables aux sociétés civiles immobilières, et non pas des montants effectivement perçus par les porteurs de parts (pour en savoir plus : [cliquez ici](#)). Ce tableau reprend de manière simplifiée les éléments à reporter sur les déclarations, qui sont par la suite détaillés et expliqués dans les notices fiscales et bordereaux fiscaux envoyés aux porteurs de parts par la société de gestion.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2019 (EUROS)				
	31-12-2019		28-02-2019	
	Valeurs bilanțielles	Valeurs estimées	Valeurs bilanțielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	22 314 722,72	22 371 600,00		
Immobilisations en cours	1 228 296,23	1 475 922,00		
Provisions liées aux placements immobiliers				

Les SCPI sont des sociétés qui n'établissent pas de bilan comptable selon la présentation classique du Plan Comptable Général des Entreprises. Leur plan comptable étant spécifique, l'équivalent du bilan comptable est nommé « Etat du Patrimoine ». Celui-ci comporte 2 colonnes, une pour les valeurs bilanțielles (c'est-à-dire les prix de revient comptable ou prix d'acquisition), et une autre colonne pour les valeurs estimées qui reprennent les valeurs de marché du patrimoine immobilier. Ainsi la somme des valeurs estimées de l'état du patrimoine d'une SCPI correspond exactement à la valeur de réalisation de celle-ci.

■ INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES	
Société de gestion - ALTIXIA REIM	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	
Commission de gestion (HT)	
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
<b>TOTAL</b>	

Le détail des sommes versées à la société de gestion par la SCPI figure dans ce tableau.

■ INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS									
Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m <sup>2</sup> ) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux immobiliers (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CHAMBLY	60150	590 rue Jean Renard	Commerces	60%	9 056	28-mars-19	15 636 004	72 018	15 708 022
NOEY LE SEC	93130	39 rue de Paris	Commerces	66%	2 544	24-jul-19	5 466 901		5 466 901

En toute fin de votre rapport annuel, vous trouverez l'un des états parmi les plus importants : le tableau récapitulatif et détaillé de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par votre SCPI. L'inventaire permet de visualiser les actifs, propriétés de la SCPI, classés par typologie (bureaux, commerces, ...), leur adresse, leur surface, leur valeur d'achat, le montant des travaux réalisés sur chaque actif postérieurement à la date d'acquisition.



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

## CESSION IMMOBILIÈRE du trimestre



Rueil Malmaison - Pharmacie



Rueil Malmaison - Pharmacie

### Rueil malmaison - ZAC ARSENAL (92)

Le local de 258 m<sup>2</sup> occupé par une pharmacie depuis le 5 janvier 2022 a été cédé à l'utilisateur le 9 février 2024. Cette deuxième vente d'un commerce à un utilisateur exploitant a permis de générer une plus value de +30% par rapport au prix d'acquisition et de +9% par rapport à la valeur d'expertise fournie par l'expert immobilier de la SCPI à fin 2023.

#### Cession partielle représentant 22% de la surface totale de l'actif de Rueil ICADE composée de 7 commerces

Date d'acquisition	30/04/2019
Date de cession	09-02-2024
Prix de cession net (en QP)	774 000 €
Surface du lot cédé (en QP)	129 m <sup>2</sup>



Rueil Malmaison - Vue de haut





## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 mars en quote-part de la SCPI



Perspective - Mondeville - photo non contractuelle

### Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,1 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

#### SURFACES CONSTRUITES

44 162 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

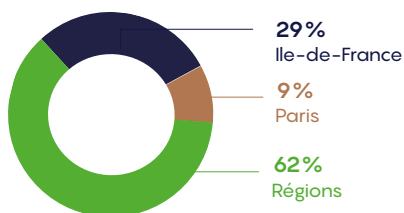
41 321 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

2 840 m<sup>2</sup>

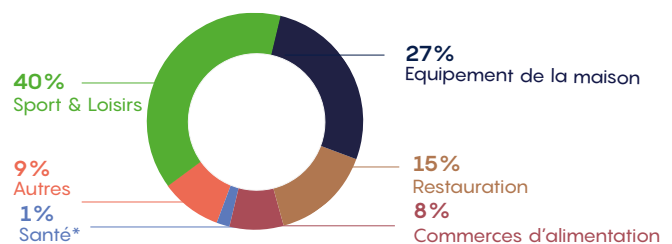
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 31-03-2024)



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

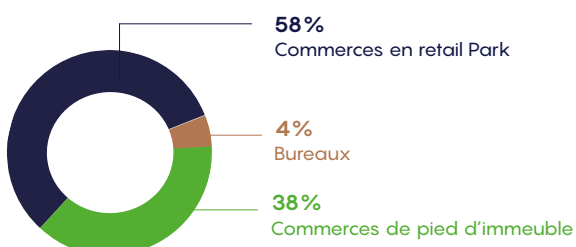
(en % des surfaces louées au 31-03-2024)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

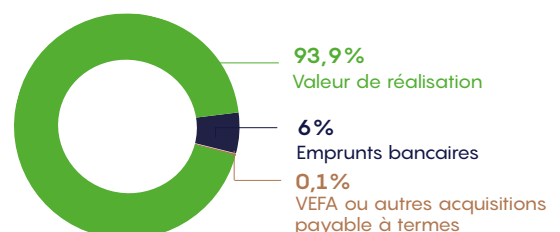
#### REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-03-2024)



#### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 31-03-2024)





## SITUATION LOCATIVE

au 31 mars en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,6%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,79 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 320 346 €

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.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

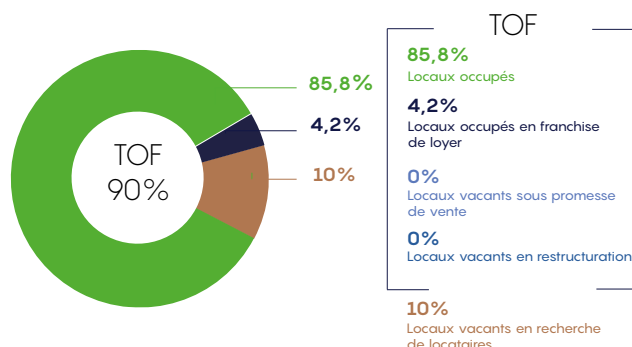
90%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

3,03 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 (10%) et celle liée aux franchises de loyers (4,2%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire)\*.



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre

ENTRÉES	Locataire	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
CHÂTENAY LOT G	BEER'S CORNER	274 m <sup>2</sup>	89 083 €
SORTIES			
CHÂTENAY LOT R	L'HÉRITAGE	333 m <sup>2</sup>	117 680 €

### CHAMBLY (60)

La locataire CREPE TOUCH dont le bail a été signé le trimestre dernier a ouvert au public le 12 mars, cette enseigne venant compléter l'offre de restauration du retail park.

### REUIL - ZAC ARSENAL (14)

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 a été marqué par une nouvelle vente à utilisateur. Le pharmacien a acquis le 9 février les murs du local de 258 m<sup>2</sup> qu'il occupait depuis janvier 2022. L'actif comporte encore deux cellules vacantes, dont l'une d'une surface de 171 m<sup>2</sup> a reçu une offre de prise à bail par une crèche.

### CHATENAY-MALABRY (92)

Le coiffeur, dont le bail a pris effet au troisième trimestre 2023, a inauguré ses locaux le 23 mars dernier. Ce commerce de proximité vient compléter l'offre soins/beauté du site.

Le restaurateur L'Héritage (333m<sup>2</sup>) a libéré son local sans l'avoir exploité, faute de financement. Cette cellule a été remise en commercialisation.

Un bar à bières sous l'enseigne BEER'S CORNER s'installe sur une

surface de 274m<sup>2</sup>. Son bail a pris effet en début d'année.

De nombreuses marques d'intérêts ont été reçues et sont en cours de discussion, notamment avec des activités alimentaires et de restauration.

### GASSIN (83)

La procédure de mise en liquidation du locataire BUFFALO GRILL est toujours en cours. Cet actif suscite de nombreuses marque d'intérêts au vu de son emplacement.

Le locataire du restaurant Burger King a cédé son fonds et son bail à BURGER KING maison mère en février dernier avec poursuite du bail.

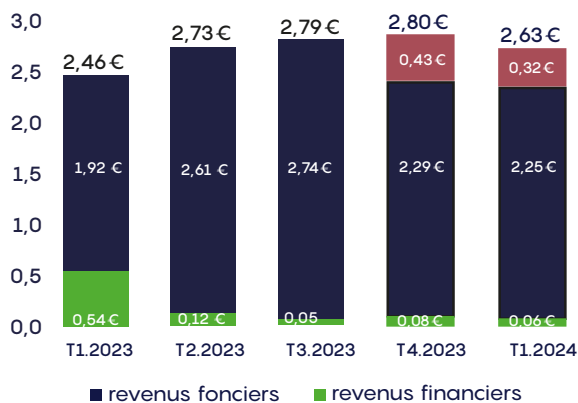
### NOISY LE SEC (93)

Une négociation amiable est en cours avec le locataire Intermarché afin de libérer les locaux loués courant du 2<sup>ème</sup> trimestre. La négociation d'un nouveau bail avec une autre enseigne alimentaire est en cours.



## REVENUS DISTRIBUES

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre est de 2,63 € par part, un montant conforme avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Cette distribution comprend la plus value réalisée lors de la cession intervenue le 9 février 2024 d'un lot de commerce du quartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, pour un montant de 0,32 € par part. Le montant net versé au titre de la plus value après paiement de l'impôt sur la plus value acquitté pour le compte des associés est de 0,31 € par part.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**31/07**

### 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 & EVOLUTION DU CAPITAL

	31-03-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	3 766
Retraits de parts	1 218
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2023	31-03-2024
Nombre d'associés	898	921
Nombre de parts	531 456	534 004
Capital nominal	79 718 400 €	80 100 600 €
Capitalisation	107 885 568 €	108 402 812 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 107 885 568 € à 108 402 812 €.

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, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, 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



### 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 2022](#)  
[Mon bordereau fiscal 2022](#)  
[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 d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Cadence XII](#)  
[Bulletin trimestriel d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Commerces](#)

#### Impôt sur les revenus

[Notice Fiscale](#)



Découvrez [votre espace client dédié](#)

[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)



# 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.