

ALTIXIA  
REIM

# scpi ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
LABELLISÉE ISR



4<sup>e</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> octobre  
au 31 décembre 2023  
**TRIMESTRE**  
**2023**

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
Acquisition immobilière du trimestre .....	7
Patrimoine immobilier .....	8
Situation locative .....	9
Mouvements locatifs .....	9
Revenus distribués .....	10
Marché des parts & Evolution du capital .....	10
Pour en savoir plus .....	11
Informations pratiques .....	12

[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 sommes heureux de vous proposer votre bulletin trimestriel d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. Cette édition, retrace les événements marquants et les perspectives qui s'offrent à la SCPI ALTIXIA COMMERCES et ses investisseurs soucieux de valoriser leur patrimoine immobilier, dans un contexte économique en perpétuelle évolution.

La montée de l'inflation a conduit les banques centrales à durcir leur politique monétaire, impactant les marchés immobiliers de manière significative. Les investissements ont ainsi chuté de manière importante au cours des 9 premiers mois de l'année 2023. Sur cette même période, l'inflation a impacté la consommation des ménages conduisant à une baisse de 3% de la consommation de biens.

Cependant, ces éléments doivent être nuancés selon les classes d'actifs : les commerces de qualité font preuve de résilience même si les délais de commercialisation se sont allongés, notamment en raison des difficultés rencontrées par les locataires pour financer leur installation.

Ainsi, le patrimoine de votre SCPI dispose de fondamentaux robustes avec plus de 60% d'actifs neufs, de taille raisonnable entre 2M€ et 15 M€ et

situés majoritairement dans des écoquartiers et des retails park. De plus, conformément au label ISR de votre SCPI, les activités exploitées au sein de ces commerces cherchent à mettre en avant le bien être des utilisateurs.

La qualité des actifs est également démontrée par la finalisation de la première cession immobilière: un commerce à Rueil Malmaison vendu à son utilisateur, un laboratoire d'analyses médicales. Cette vente, à un prix supérieur à la valeur d'expertise, a permis de réaliser une belle plus-value immobilière.

Cette résilience se traduit enfin par un taux de distribution au titre de l'année 2023, sous réserve de validation en Assemblée Générale, à 5,3%, soit quasi identique à celui de 2022, pour un prix de souscription qui reste toujours inférieur à la valeur de reconstitution, donc décoté par rapport à la valeur réelle de son patrimoine immobilier.

Pour cette nouvelle année, nous tenons, chers associés, à vous exprimer notre gratitude pour votre confiance continue et vous assurons de notre engagement constant à votre service et celui de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES !

Bonne lecture



**RÉDIGÉ PAR SONIA FENDLER**  
**PRÉSIDENTE - ALTIXIA REIM**



# VOTRE SCPI ALTIXIA COMMERCES en 1 coup d'oeil

au 31-12-2023

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023

**5,31%**

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

**2,80 €** par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

**30** AVRIL

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

**2,63 €** par part au titre du 1T 2024 (intégrant une quote-part de plus-value de cession d'actif)

### 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 31.12.2022

**211,52 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2022

**197,55 €** 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

**88,3%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**866 607 €**

au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023

### CAPITALISATION

**107 885 568 €**

au 31-12-2023

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**898**

### 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 PLAN DE MERCHANDISING IMMOBILIER

Aujourd'hui, plongeons-nous dans le monde du **plan de merchandising immobilier**, une stratégie d'aménagement commercial visant à créer des quartiers dynamiques et adaptés aux besoins de la population. C'est bien plus qu'un simple arrangement d'espace, c'est une véritable orchestration entre les acteurs immobiliers et les autorités locales.

Nous vous présentons ci-dessous les principales modalités.

### Pour mieux comprendre !

Le terme « plan de merchandising » désigne généralement l'**agencement**, c'est-à-dire la mise en valeur d'un espace de vente d'un commerce (vitrines, têtes de gondole, rayonnage...).

Ce terme désigne aussi, en urbanisme, l'**organisation des surfaces commerciales** d'un territoire ou d'un quartier et c'est précisément ce cas que nous souhaitons partager ici avec vous !

## UNE COLLABORATION ENTRE COMMERCIALISATEUR, PROPRIÉTAIRE ET MAIRIE



Le plan de merchandising commence par une collaboration étroite entre le propriétaire, le commercialisateur et la municipalité. Ensemble, ils analysent les besoins du quartier, les tendances de consommation, et la démographie locale pour définir les activités idéales.

Il est ainsi indispensable de réaliser une analyse de la population (âge, mixité socio-professionnelle) afin de déterminer avec pertinence le type d'activités à installer.

## LE MODELAGE DES CELLULES COMMERCIALES



Une fois les activités sélectionnées, il conviendra de « modeler les cellules commerciales », c'est-à-dire organiser avec le ou les promoteur(s) les besoins techniques des magasins.

Par exemple, un restaurant aura besoin d'une extraction de fumées, et idéalement suffisamment d'espace sur la voie publique pour y installer une terrasse. Il aura également besoin d'un tarif jaune, d'une puissance électrique comprise généralement entre 42 et 240 kilovoltampère (KVA).

Un magasin de prêt-à-porter aura besoin un grand linéaire de vitrines par rapport à la surface louée ce qui ne sera pas nécessaire pour une crèche qui ne pourra pas payer par ailleurs le même niveau de loyer/m<sup>2</sup>.

## EVITER LES INCOMPATIBILITES & FAVORISER LES SYNERGIES



Afin de respecter les spécificités de chaque commerce, on évitera d'installer un chocolatier, un boucher ou un fromager avec une vitrine « plein sud » dont ils ne pourront pas profiter pleinement du fait d'un risque de pourrissement des denrées.

Il peut être à l'inverse judicieux d'installer un cabinet médical à côté d'une crèche.

## LA CREATION DE CELLULES SUR-MESURE



Les surfaces commerciales idéales sont souvent créées par multiple de 80 m<sup>2</sup> (ex : 80/160/240/320 m<sup>2</sup>), permettant une flexibilité pour des activités variées. Ces cellules peuvent être réunies si nécessaire, offrant un agencement adaptatif. Toutes ces caractéristiques techniques se déterminent avec l'architecte du promoteur pour qu'il les intègre dans ses plans et son dossier de permis de construire.

Les cellules de 80m<sup>2</sup> peuvent être mitoyennes pour être réunies.

Ces petites surfaces correspondent généralement à des activités de salon de coiffure, pressing, caviste, institut de beauté, fleuriste.

## LE SEQUENÇAGE DES ACTIVITÉS

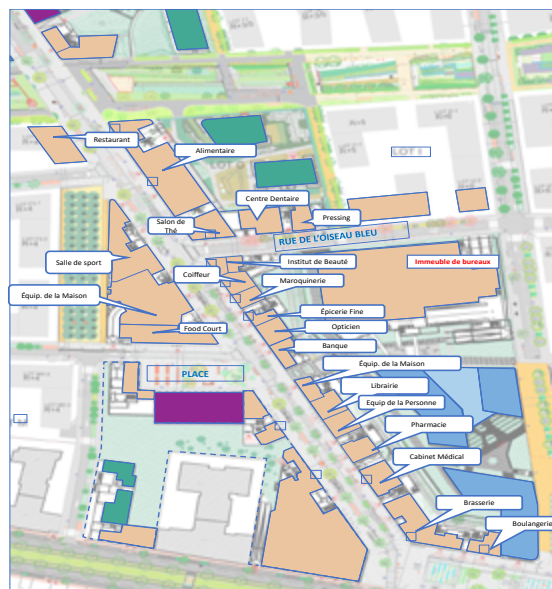


En termes d'activités, la commercialisation débute généralement par une boulangerie, car c'est une activité « primaire » et qui fonctionne dès son ouverture. Cette phase peut débiter très amont, une fois le permis de construire obtenu, donc bien avant que l'actif ne soit construit. On signe alors avec le locataire un BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement). Ce BEFA prendra effet à la livraison par le promoteur.

Aussi, on cherchera à faire venir une « locomotive », c'est-à-dire une enseigne nationale (souvent un petit supermarché). Cette activité, également « primaire » permet de garantir, un flux de clientèle à venir et permettra de commercialiser dans de bonnes conditions les commerces suivants.

On évite dans la mesure du possible de doubler des activités pour ne pas créer de la concurrence ; mais si la profondeur de marché est suffisante, il est tout à fait envisageable d'organiser un plan de merchandising avec quelques activités répétées et de préférence assez éloignées physiquement.

## UN PLAN DE MERCHANDISING IMMOBILIER CHEZ ALTIXIA



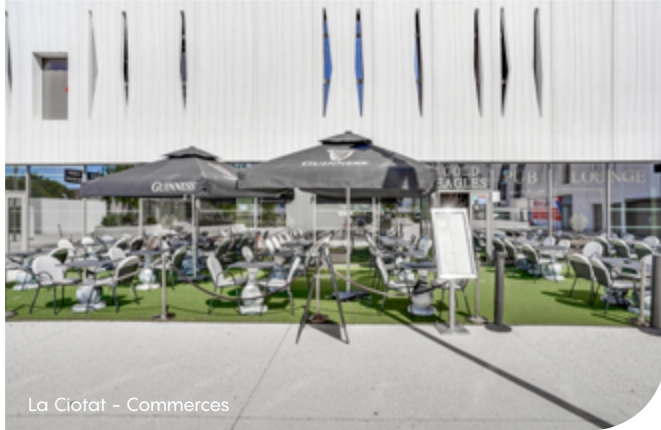
En conclusion, la mixité locative et la création de cellules adaptées font toute la différence. Un plan de merchandising bien orchestré garantit une vie de quartier florissante et pérenne, un investissement judicieux pour le bien-être de tous.



RÉDIGÉ PAR MICHEL ZNATY  
DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT - ALTIXIA REIM

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.



La Ciotat - Commerces



Chatenay Malabry - Commerces



St Germain en Laye - Commerce



Noisy Le Grand - Commerce

## CESSION IMMOBILIÈRE du trimestre



### Rueil malmaison – ZAC ARSENAL (92)

Le local d'angle de 187 m<sup>2</sup> a été cédé à un laboratoire d'Analyses (enseigne Ouilab). Cette première vente d'un commerce à un utilisateur a permis de générer une plus-value de 56% par rapport à son prix d'acquisition, et de 40% par rapport à la valeur d'expertise à fin 2022

#### Cession partielle représentant 15% de la surface totale de l'actif de Rueil ICADE

Date d'acquisition	30-04-2019
Date de cession	28-12-2023
Prix de cession net (en QP)	671 713 €
Surface du lot cédé (en QP)	93 m <sup>2</sup>





## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 décembre 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

44 291 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

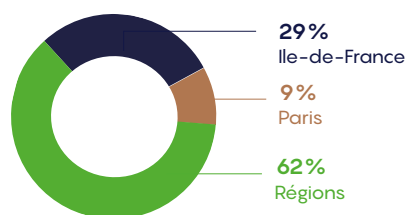
41 509 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

2 783 m<sup>2</sup>

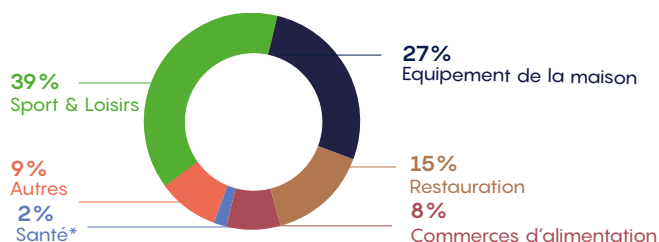
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2023)



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

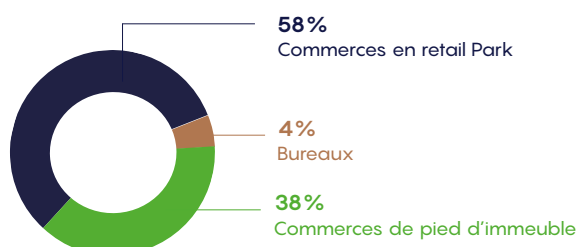
(en % des surfaces louées au 31-12-2023)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

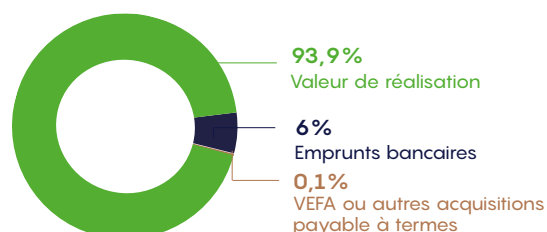
#### REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2023)



#### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 31-12-2023)







## SITUATION LOCATIVE

au 31 décembre en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,8%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

6,05 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 598 824 €

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

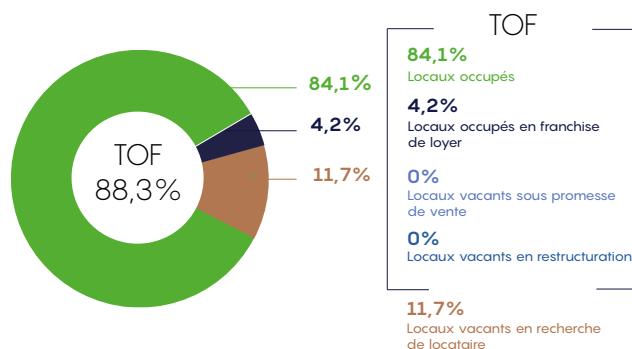
88,3%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

3,27 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 (11,7%) 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)
NOISY-LE-SEC	THE RANCH	124,88 m <sup>2</sup>	27 474 €
CHAMBLY	CREPE TOUCH	202,5 m <sup>2</sup>	36 000 €
CHAMBLY	MAXXILOT	432,5 m <sup>2</sup>	50 000 €
SORTIES			
-	-	-	-

#### CHAMBLY (60)

Le retail park de 18 232 m<sup>2</sup> comprenant 20 locataires est loué à 100%.

Un nouveau bail a été signé avec une crêperie « CREPE TOUCH » sur une surface de 405 m<sup>2</sup> + terrasse pour un loyer annuel de 72 000 € et ayant pris effet le 15 octobre 2023. Cette activité vient remplacer un centre de réalité virtuelle. L'ouverture au public est prévue en février 2024.

Le site accueillera également l'enseigne discount Maxxilot en complément de Stokomani déjà présent. Cette activité qui se développe s'installe sur un local de 875 m<sup>2</sup> occupée jusqu'en juin 2023 par Natureo, supermarché alimentaire bio. Le bail a rapidement été signé pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> novembre 2023 au loyer annuel de 100 000 €.

#### MONDEVILLE (14)

Tous les commerces sont ouverts au public, Le trampoline park You Jump est la dernière enseigne à avoir ouvert ses portes fin octobre 2023.

#### CHATENAY-MALABRY (92)

Un bail a été signé pour une surface de 274 m<sup>2</sup> avec l'enseigne Beers Corner pour une prise d'effet au début du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

au loyer annuel de 89 000 €. Il s'installera face à une salle de sport sous l'enseigne Basic Fit.

La maroquinerie dont le bail a pris effet au mois de juin a ouvert ses portes après avoir réalisé d'importants travaux d'aménagement. Le coiffeur, dont le bail a pris effet au troisième trimestre a démarré ses travaux pour une ouverture début 2024. Il fait face au cabinet dentaire et au centre de médecine esthétique dont les murs sont détenus par la SCPI.

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

#### GASSIN (83)

Suite à la procédure de mise en liquidation du locataire BUFFALO GRILL, le local est en cours de commercialisation. Il bénéficie de la proximité immédiate sur Géant Casino à l'entrée de St Tropez, d'un Mc Donald's et Burger King (murs détenus par la SCPI).

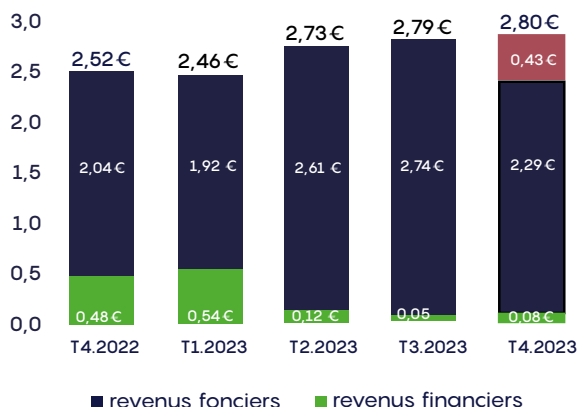
#### NIMES COSTIERES (30)

Le locataire UNIK (ameublement) a donné congé au 30 juin 2024. Plusieurs marques d'intérêts ont déjà été reçues et sont en cours de négociation.



# REVENUS DISTRIBUES

## MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est de 2,80 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Cette distribution comprend la plus value réalisée lors de la cession intervenue le 28 décembre 2023 d'un lot de commerce du quartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, pour un montant de 0,43 € 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 0,40 € par part.

Compte tenu des distributions effectuées au titre de l'année 2023, le taux de distribution (1) annuel est de **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.

## PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**31-01-2024**

## 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

	31-12-2023
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	6 631
Retraits de parts	2 362
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2022	31-12-2023
Nombre d'associés	669	898
Nombre de parts	471 512	531 456
Capital nominal	70 726 800 €	79 718 400 €
Capitalisation	95 716 936 €	107 885 568 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	500 000 000 €

## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 107 018 961 € à 107 885 568 €.

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.