

### 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

Revenus distribués  
page 8

Marché des parts &  
évolution du capital  
page 8

Pour en savoir plus  
page 9

Informations pratiques &  
Lexique  
page 10

### Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

En ce début d'année, nous restons très confiants même si le contexte actuel nous rappelle combien le collectif et la proximité sont des éléments clés. A ce titre, nous sommes convaincus, plus que toujours, que l'immobilier demeure une valeur tangible pouvant répondre positivement aux évolutions de notre société.

Toutes les équipes d'ALTIXIA REIM sont persuadées de l'importance de cette mission et déterminées à agir en ce sens. Pour y répondre au mieux, nous nous appuyons sur nos valeurs de transparence et de proximité, et privilégions, dans nos décisions au quotidien, la dynamisation des territoires permettant ainsi de contribuer au développement du tissu local et à un meilleur service au profit des utilisateurs.

Notre proximité avec nos locataires, nos partenaires brokers, promoteurs, vos conseillers en gestion de patrimoine, et on espère vous-même, nous anime au quotidien pour trouver le bon emplacement, l'investissement immobilier adéquat, le bon locataire, à l'acquisition mais également dans le temps long !

Les éléments de marché que vous retrouverez plus en détail dans le rapport annuel qui vous sera adressé par mail prochainement confirment la stratégie d'investissement de votre SCPI ALTIXIA commerces qui a acquis, au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2022, trois commerces neufs, 100% loués, en pied d'immeuble situés au sein du programme « Le Spot » à la Ciotat, un nouveau complexe de loisirs.

Cette stratégie, comme la qualité des investissements réalisés, sont

également confirmés par les experts immobiliers qui ont revalorisé, au 31/12/2021, le patrimoine de votre SCPI avec une augmentation de la valeur de réalisation de 2,93%. Ces éléments se retrouvent également dans la valeur de reconstitution à fin 2021 qui progresse de 2,61% à 214,39€, soit + 7.20% au-dessus de la valeur de souscription actuelle à 200 euros.

Concernant les perspectives, nous restons sur un objectif de rendement 2022 compris entre 5,30% et 5,60% ; vos dividendes mensuels actuellement versés ont été calculés sur un rendement à 5,50%.

Les documents fiscaux nécessaires à vos déclarations de revenus vous ont été adressés par mail, auquel sont joints des documents et vidéos pour vous accompagner dans vos déclarations. Ces éléments sont également disponibles dans votre espace extranet client.

Enfin, ce trimestre votre minute pédagogique est consacrée à la nouvelle définition de l'indicateur TOF, par suite des travaux menés par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers).

Nous espérons que vous prendrez plaisir à lire ce bulletin trimestriel d'information. Nous y mettons beaucoup de cœur afin de répondre à toutes vos interrogations sur votre investissement immobilier. N'hésitez pas si vous avez des suggestions, ce bulletin est le vôtre !

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athar

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

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

ALTIXIA COMMERCES au 31-03-2022

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2021

5,21%

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

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,76 € par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

29 JUILLET

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

2,76 € par part au titre du 2T 2022  
(voir page 8)

### PRIX DE SOUSCRIPTION

200 € par part

10 parts minimum pour une première souscription

### VALEUR DE RETRAIT

195 € par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

5 mois

soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription. Délai entre cette dernière et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

Exemple : les parts émises au mois de janvier entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2021\*

214,39 € par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2021\*

200,14 € par part

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

165,69 € par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

62,5 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,77 %

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

24,4 %

Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,5%

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

10 576 000 €

au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

### CAPITALISATION

61 481 400 €

au 31-03-2022

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

411

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

Source des données chiffrées : ALTIXIA REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus/acte en main. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE

Ce document se veut générique et n'a pas vocation à se substituer à la documentation réglementaire dont le souscripteur doit prendre connaissance avant la réalisation de son opération, et plus particulièrement les risques liés à ce type de placement immobilier : risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de variation de revenus mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figure généralement dans la note d'information de la SCPI.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'**ASPIM** (Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers) a **décidé de changer la méthode de calcul du TOF (Taux d'Occupation Financier)** afin de simplifier la lecture et la comparaison des fonds immobiliers. Pour rappel le TOF est le

taux d'occupation financier d'un actif ou d'un ensemble d'actifs détenus par un véhicule immobilier. C'est un indicateur de performance essentiel des SCPI car il permet de savoir si les actifs de la SCPI sont loués ou vont être loués ou vendus.

### Quelle est la différence entre l'ancienne et la nouvelle méthode de calcul du TOF ?

La grande différence par rapport à l'ancienne méthodologie concerne **les actifs qui vont être loués ou vendus**, car ils sont dorénavant pris en compte dans le calcul du TOF. Donc, outre les actifs loués, seront dorénavant intégrés :

- Les locaux acquis en VEFA, bail signé mais sous franchise de loyers ou bénéficiant de paliers,
- Les locaux vacants mais dont un bail est signé dans un futur proche avec un nouveau locataire,
- Les locaux faisant l'objet de restructuration lourde empêchant de facto une relocation immédiate, quelle qu'en soit la durée si les travaux sont, notamment, de même nature que les travaux visant une amélioration de deux crans de la note du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- Les locaux sous promesse de vente.

Cette évolution est favorable par exemple, aux SCPI détenant des actifs neufs et des baux signés avec des locataires mais encore sous période de franchise et/ou avec des paliers afin de permettre au nouvel occupant de faire par exemple des travaux d'installation.

A contrario, cette évolution peut induire un biais négatif sur les actifs en restructuration lourde pour de longues périodes sans encaissement locatif, mais pour des travaux réalisés dans un objectif d'amélioration de la consommation énergétique du bâtiment et donc généralement favorable à une relocation à terme avec de meilleures conditions financières.

### Comment sera calculée la valeur locative des locaux vacants ?

Pour les **locaux vacants**, quelle que soit la raison de la vacance :

- indisponible à la location car mis à disposition d'un futur locataire,
- ou en travaux de restructuration
- ou sous promesse de vente,

il sera utilisé **la valeur locative de marché (VLM)** aux dires de la société de gestion, sur la base des avis rendus par les intervenants professionnels indépendants (évaluateur, agent immobilier).

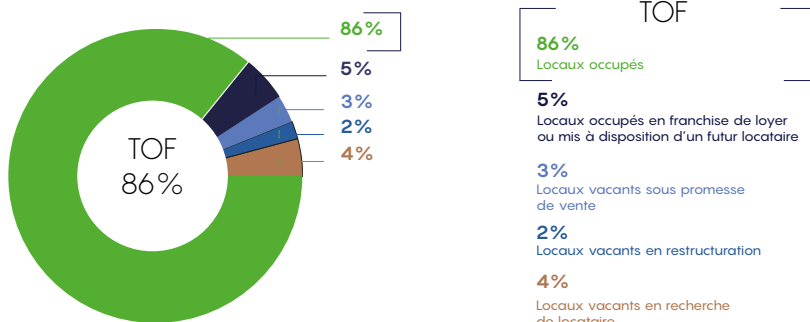
# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

Par souci de transparence et pour une meilleure compréhension, chaque Société de Gestion est incitée à distinguer la part des mesures d'accompagnement dans le TOF publié et de présenter leur TOF sous la forme d'un graphique tel que nous vous le présentons.

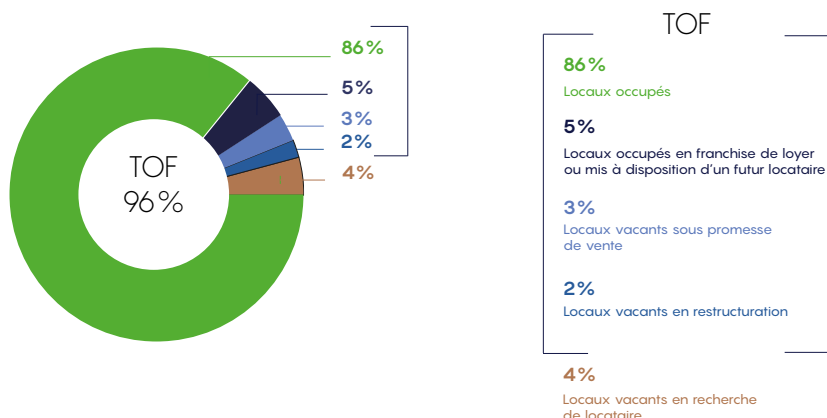
### ANCIENNE MÉTHODE DE CALCUL

$$\text{TOF} = \frac{\text{les loyers et indemnités d'occupation facturés aux locataires au cours de la période (y compris les indemnités compensatrices de loyers)}}{\text{les loyers qui seraient facturés si les biens étaient intégralement loués}}$$



### NOUVELLE MÉTHODE DE CALCUL

$$\text{TOF} = \frac{\text{les loyers et indemnités d'occupation facturés aux locataires au cours de la période (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location}}{\text{les loyers qui seraient facturés si les biens étaient intégralement loués}}$$



Les données chiffrées de ces graphiques sont factices et ne correspondent pas au taux d'occupation financier de votre SCPI. Elles ont été choisies pour favoriser l'illustration de notre exemple.



RÉDIGÉ PAR LUC BRICAUD & MICHEL ZNATY  
DIRECTEUR FUND MANAGEMENT & DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT- ALTIXIA REIM



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre



Commerces - La Ciotat

Date d'acquisition	28-02-2022
Montant (acte en main)	env. 5,1 M€
Surface	1 211 m <sup>2</sup>
Taux de rendement (loyer HT/Prix.AEM)	supérieur à 6%
Nombre de locataires	3

### LA CIOTAT (13) : ACQUISITION DE COMMERCES

ALTIXIA REIM a acquis, pour le compte de sa SCPI ALTIXIA COMMERCES, un ensemble de 3 commerces neufs en pied d'immeuble situé au sein du programme «LE SPOT» à La Ciotat.

Cet ensemble, inauguré le 10 novembre 2021, regroupe un cinéma multiplexe (8 salles), un Apart'hôtel Bloom (3\* - 39 suites), un hôtel sous enseigne Moxy (3\* - 101 chambres), une salle de fitness Basic Fit, une offre complète de restauration et bénéficie d'une zone piétonne de 6 500 m<sup>2</sup> et de 500 places de parkings en sous-sol.

L'environnement immédiat est mixte (commercial et résidentiel) avec notamment le centre commercial Ancre Marine, comprenant un hypermarché Carrefour, et la zone commerciale de La Ciotat regroupant des enseignes telles que Lidl, Darty, Maisons du Monde, Mr Bricolage, Gifi, Sport 2000, ...

L'actif est composé de 3 lots loués à 100% :

- 658 m<sup>2</sup> loués à l'enseigne CASA GUSTO, supermarché italien, dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans assorti de 6 ans de durée ferme
- 491 m<sup>2</sup> loués à l'enseigne GOLD EAGLES, un restaurant brasserie, dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans assorti de 6 ans de durée ferme
- 62 m<sup>2</sup> loués à l'enseigne CHOCOLATERIE FABRE dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans assorti de 6 ans de durée ferme

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



## AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

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

Acquisition en novembre 2020 - Promoteur : Océanis

L'actif est composé d'un commerce de 363m<sup>2</sup>. Il est loué à travers un BEFA à l'enseigne alimentaire bio La Vie Claire et est prêt à être livré le 27 avril 2022.

Ce très beau local donnant sur la place de la gare St Germain en Laye - grande couronne, bénéficie d'une impressionnante hauteur sous dalle de 5,50m et d'un très grand linéaire de vitrines.

Visualisez plus de photos !



Commerce à Saint-Germain-en-Laye

### CHATENAY-MALABRY-LAVALLEE (92)

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

La livraison des commerces de Châtenay-Malabry est toujours prévue pour juin 2022.

Les lots sont au stade d'avancement des vitrines posées. Plusieurs baux en état futur d'achèvement ont été signés, pour une période de 10 ans dont 6 fermes :

- un restaurant sous l'enseigne Basilic&Co pour une surface de 124m<sup>2</sup>
- un institut de beauté pour 89m<sup>2</sup>
- une épicerie fine/traiteur et un opticien sous l'enseigne Optical Center pour respectivement 99 et 196m<sup>2</sup>.

De nombreuses candidatures sont en cours d'étude. Pour rappel, cet actif bénéficie d'une rémunération des fonds propres à hauteur de 7% pendant la période de construction.

Visualisez plus de photos !



Rue commerçante - Châtenay-Malabry

## PATRIMOINE IMMOBILIER au 31 mars en quote-part de la SCPI



## VOLUME D'INVESTISSEMENT

62,5 M€

## RENDEMENT MOYEN BRUT

6,77 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

## SURFACES CONSTRUITES

18 805 m<sup>2</sup>

## SURFACES LOUÉES

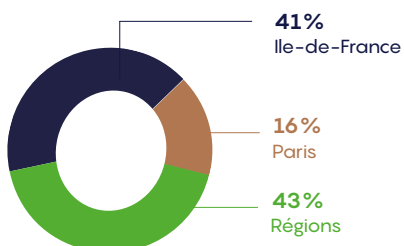
18 418 m<sup>2</sup>

## SURFACES VACANTES

386 m<sup>2</sup>

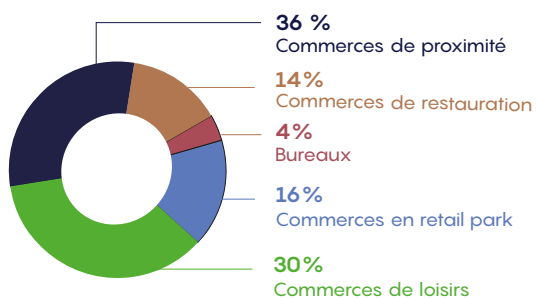
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2022)



## LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 31-03-2022)





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

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

667 726 €

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,9%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

6,70 ans

### TAUX DE RECOUVREMENT

101,7%\*

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,5%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

3,61 ans

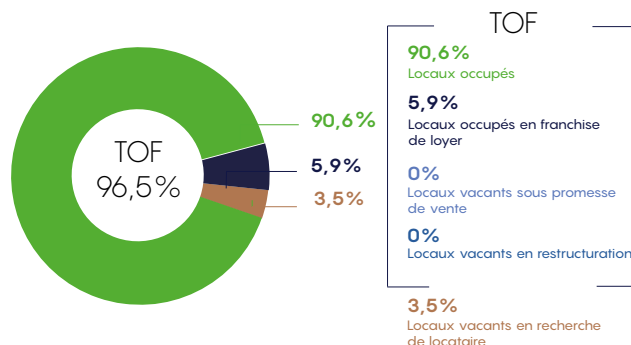
\* Taux de recouvrement supérieur à 100% pour ce trimestre du fait de l'encaissement d'arriérés de loyers.

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.

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (3,5%) et celle liée aux franchises de loyers (5,9%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



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

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

← 494 m<sup>2</sup>

→ 0 m<sup>2</sup>

### CHAMBLY (60)

Quote-part de détention par la SCPI : 50%

Le locataire JSWING (golf indoor) a été liquidé fin 2021.

Le local d'une superficie de **277 m<sup>2</sup>** a aussitôt été reloué pour une activité de restauration, à la société ON SHAKE à travers un bail de 10 ans dont 6 fermes ayant pris effet en mars 2022. Le loyer a été ainsi revalorisé de plus de 28%.

L'actif de Chambly bénéficie d'un taux d'occupation de 100%.

### NOISY LE SEC (93)

Quote-part de détention par la SCPI : 56%

Un nouveau bail a été signé et a pris effet en février 2022 avec un traiteur/pâtissier sur une surface de **237 m<sup>2</sup>** et pour une durée de 10 ans dont 6 fermes. Le taux d'occupation est désormais à 94%.

Par ailleurs, une offre est en cours de négociation avec un restaurateur

### RUEIL-MALMAISON (92)

Quote-part de détention par la SCPI : 50%

Le promoteur Icade a livré le solde des 7 lots construits en janvier 2022. Deux de ces lots sont déjà loués à un pharmacien et à un boulanger, pour une surface totale de **446 m<sup>2</sup>**. Une offre est en cours de négociation avec un caviste pour une surface de 140 m<sup>2</sup>.

### PARIS-VICTOR HUGO (75)

Quote-part de détention par la SCPI : 100%

Le locataire qui exploitait le commerce sous l'enseigne Naturalia a donné congés pour septembre 2022.

La commercialisation a aussitôt été lancée et des marques d'intérêt ont déjà été reçues.

Ces bonnes nouvelles locatives confirment nos convictions sur l'attractivité des commerces de proximité.

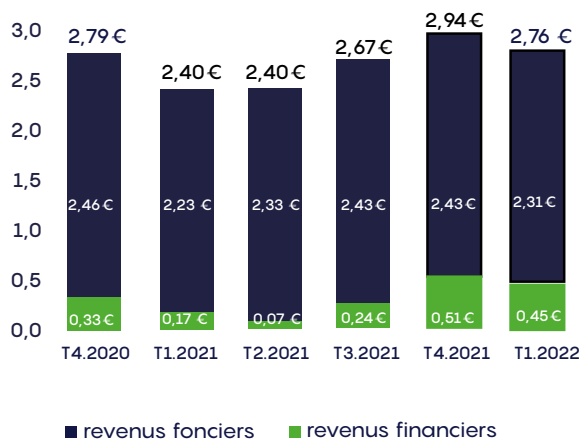


Façade de commerce - Rueil-Malmaison



## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Le rendement prévisionnel au titre de l'année 2022 est estimé entre 5,30% et 5,60%. Si le niveau de distribution de 2,76 € par part et par trimestre était maintenu tout au long de l'année, le taux de distribution s'établirait à 5,52 % au titre de l'exercice.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 29-07-2022

### COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

#### sources de revenus de votre scpi

Votre SCPI est susceptible d'encaisser différentes natures de revenus :

- des loyers versés par les locataires ;
- des intérêts financiers provenant des sommes placées et non encore investies en immobilier ;
- le cas échéant, d'une rémunération versée pendant la phase de construction d'un bien acquis en l'État Futur d'Achèvement ;
- ou le prélèvement d'une partie du report à nouveau ; et,
- des dividendes versés à la SCPI par les sociétés immobilières dont elle détient des parts ou actions

Les plus-values réalisées lors de vente d'immeubles peuvent également venir compléter les sommes pouvant être distribuées aux porteurs de parts.

Afin de former le revenu distribuable aux associés, les revenus immobiliers sont minorés des charges immobilières (charges non récupérables auprès des locataires), des éventuels intérêts d'emprunt ou frais financiers supportés, de la rémunération de la Société de Gestion, des honoraires dus aux prestataires tels que les experts immobiliers, le dépositaire, ou le Commissaire aux Comptes.

Une fois constatés dans les comptes de votre SCPI, ces revenus minorés des charges sont par la suite reversés mensuellement aux associés porteurs de parts par la Société de Gestion. Les acomptes sur distribution versés par votre SCPI font l'objet d'un audit et d'un rapport du Commissaire aux Comptes. Ces versements mensuels vous permettent d'accéder à une épargne tangible qui vous rémunère tous les mois.



## MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-03-2022
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	52 880
Retraits de parts	0
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2021	31-03-2022
Nombre d'associés	327	411
Nombre de parts	254 527	307 407
Capital nominal	38 179 050 €	46 111 050 €
Capitalisation	50 905 400 €	61 481 400 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 50 905 400 € à 61 481 400 €.

La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Commerces peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.



### Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique  
pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)

## POUR EN SAVOIR PLUS

Mes documents  
EN LIGNE

Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans **votre Espace Client Altixia** l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, etc.

Pour y accéder, rien de plus simple :

1. Cliquer sur l'icône « **mon espace** » en haut à droite sur la page d'accueil de [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr),
2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,
3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

## Déclaration des revenus de l'année 2021

Vous avez reçu ce mois-ci par mail votre relevé fiscal vous permettant de procéder à la déclaration de vos revenus de SCPI Altixia.

Retrouver votre bordereau et la notice pour vous accompagner dans ces démarches dans votre Espace Altixia Rubrique « Mes documents » !



DOCUMENTAIRE CONTACT MON ESPACE



Découvrez [votre espace client dédié](#)

## Informations pratiques

### LES PARTS DE SCPI

#### Modalités de souscription

Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI. Le montant de la part d'ALTIXIA Commerces s'élève à 200 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 50 €

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

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

#### Délai de mise en jouissance

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

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

#### Distribution des revenus

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

#### Conditions de retrait

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

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

Le prix de retrait de la part d'ALTIXIA Commerces est de 195 euros :

- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription : 5 €
- Prix de retrait : 195 €

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

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

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

#### Cessions directes

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

#### LA FISCALITÉ

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

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

#### Revenus fonciers

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

#### Revenus financiers

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

#### 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<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 facturés 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.