

scpi

ALTIXIA COMMERCES



L'épargne immobilière du quotidien
labellisée ISR

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°23-03
Validité du 1^{er} juillet au 30 septembre 2023

www.altixia.fr

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

2^e
trimestre
2023

SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'oeil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4
Acquisition immobilière	page 5
Patrimoine immobilier	page 6
Situation locative	page 7
Revenus distribués	page 8
Marché des parts & évolution du capital	page 8
Pour en savoir plus	page 9
Vos Assemblées générales	page 9
Informations pratiques & Lexique	page 10

Fil Info

Ne manquez plus rien de
votre épargne



Découvrez nos autres
solutions d'investissement
www.altixia.fr

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Dans un marché immobilier tendu, il est naturel de se demander comment les SCPI font face à ces défis. Malgré l'impact généralisé de la hausse des taux, les SCPI disposent d'atouts solides qui leur permettent de tirer parti de cette situation. Tout d'abord, les prix de souscription et de retrait d'une SCPI sont moins volatiles que ceux d'autres véhicules immobiliers. En effet, le prix de souscription de la part de SCPI est réglementairement fixé par la société de gestion dans les limites de +/- 10% de la valeur de reconstitution, ce qui a un effet amortisseur face aux variations des valeurs du marché immobilier. Ainsi, dans ces limites, si la valeur des actifs immobiliers détenus par une SCPI venait à évoluer, la valeur de reconstitution pourrait varier sans impact sur le prix de souscription. Votre SCPI ALTIXIA Commerces bénéficie à plein de ce mécanisme d'amortissement dans la mesure où sa valeur de reconstitution au 31/12/2022 dépasse de plus de 4% le prix de souscription, qui rappelle nous le, a été augmenté de 1,50% au 1^{er} décembre 2022. Afin de tenir compte de l'évolution du marché de l'immobilier, nous avons réévalué les valeurs de reconstitution potentielles au 30 juin et au 31 décembre 2023 de votre SCPI. Cette simulation confirme les valeurs de souscription et de retrait actuelles. Les SCPI bénéficient également de l'indexation des loyers, ce qui permet aux recettes locatives de suivre globalement l'inflation.

Enfin, votre SCPI demeure très sélective lors de l'acquisition de ses actifs immobiliers, afin de profiter des opportunités qui peuvent s'offrir dans les conditions du marché actuelles. C'est la stratégie appliquée par Altixia REIM pour la SCPI Altixia Commerces qui s'oriente principalement vers des actifs immobiliers spécifiques, tels que les retraits parks bien situés dans des zones commerciales dynamiques, les commerces en pied d'immeuble et les écoquartiers. Ces secteurs d'activité ont démontré leur résilience au fil du temps, notamment avec des locataires spécialisés dans l'alimentation, les loisirs, le bien-être et les enseignes à petits prix. Ce trimestre, votre SCPI Commerces a ainsi acquis un retail park neuf à proximité immédiate du village Décathlon de Mondeville (Caen), loué à des enseignes exclusivement dédiées aux loisirs ainsi qu'un retail park à Nîmes avec notamment l'enseigne Electrodépôt. Nous profitons également de ce bulletin trimestriel pour remercier les candidats qui se sont présentés aux élections de votre conseil de surveillance et présenter nos félicitations aux élus. Enfin, ce trimestre la minute pédagogique est consacrée aux différentes réglementations environnementales applicables à la finance dites « ESG/ISR » étant rappelé que votre SCPI Altixia Commerces est labellisée ISR. Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un très bel été.

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 30-06-2023

Performance & valeur des parts

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,34%

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2022, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1^{er} janvier 2022

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,73 € par part

PROCHAINS VERSEMENTS

31 OCTOBRE

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

2,79 € par part au titre du 3T 2023
(voir page 8)

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €* par part

10 parts minimum pour une première souscription

* Le prix de la part a été revalorisé de 200 € à 203 € au 01/12/2022

VALEUR DE RETRAIT

197,92 € par part

DÉLAI DE JOUISSANCE

5 mois

soit une entrée en jouissance le 1^{er} jour du 6^e 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^{er} 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

106,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42 %

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

DETTES ET ENGAGEMENTS

6,5 %

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

86%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

4 803 995 €

au cours du 2^e trimestre 2023

CAPITALISATION

104 893 145 €

au 30-06-2023

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

824

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

Les enjeux liés au développement durable des entreprises

se sont fortement accrus ces dernières années, qu'il s'agisse des impératifs de transition énergétique, de réduction des impacts sur l'environnement, mais également de prise en compte des impacts sociaux des activités économiques. Tous ces enjeux constituent le socle du Développement Durable, et leur prise en compte est désormais un élément clé de nombreuses décisions politiques tant européennes que nationales.

Toutes les activités économiques doivent contribuer à cet effort collectif en vue de la poursuite de cet objectif de durabilité de notre économie et de nos modes de

vie. L'immobilier tertiaire constitue bien entendu un ensemble d'activités concernées au premier rang par cet objectif, qu'il s'agisse des secteurs de la construction, de la rénovation, de l'acquisition, de la location ou de l'utilisation de bâtiments tertiaires. Les fonds immobiliers, dont les SCPI et les OCPI, ont donc vocation à être des acteurs majeurs du Développement Durable !

Nous vous proposons dans cette minute notre éclairage sur les réglementations européennes et les réglementations françaises dont certaines ont déjà un impact tangible sur la gestion des actifs immobiliers.

LES RÉGLEMENTATIONS MISES EN PLACE PAR L'UNION EUROPÉENNE

Dans un objectif de clarifier et d'uniformiser les règles de publication d'informations en matière de durabilité pour les épargnants, l'Union Européenne a mis en

place des classifications afin d'aider les épargnants à choisir des investissements durables : il s'agit des réglementations nommées « Taxonomie » et « SFDR ».

LE RÈGLEMENT « TAXONOMIE » UNE GRILLE POUR CLASSER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La Taxonomie verte européenne permet de classer les activités économiques afin de déterminer si elles sont durables ou pas.

Pour être « verte », une activité doit contribuer à un parmi les six objectifs environnementaux ci-dessous et ne pas porter préjudice aux autres :

- l'atténuation du changement climatique,
- la mise en place d'une économie circulaire,
- l'adaptation au changement climatique,
- la prévention et la réduction de la pollution,
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines,
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

LE RÈGLEMENT « SFDR » UNE CLASSIFICATION DES FONDS

La réglementation européenne SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) permet de guider l'épargnant européen en instituant un système de classification des produits financiers.

Les fonds se positionnent sur l'une des trois catégories possibles:

■ **les fonds classés Article 6** ne tiennent pas compte des caractéristiques extra-financières des actifs dans lesquels ils investissent. Ils se concentrent sur leur seule performance financière attendue.

■ **les fonds classés Article 8** sont ceux qui promeuvent et intègrent des critères extra-financiers dans le choix des actifs présents dans le fonds. Il s'agit des fameux critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG).

■ **les fonds classés Article 9** poursuivent un des objectifs d'investissement durable tel que définis par la réglementation ; les actifs sélectionnés doivent avoir un impact positif sur l'environnement et/ou la société, tout en ne portant pas préjudice significatif aux autres objectifs environnementaux et sociaux définis par la réglementation SFDR.

La classification SFDR figure sur tous les prospectus d'informations des fonds, y compris les fonds à prédominance immobilière

La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE (suite)

LA RÉGLEMENTATION MISE EN PLACE AU NIVEAU NATIONAL

LE DÉCRET TERTIAIRE

Le plan d'action de la France pour lutter contre la dégradation de l'environnement et le dérèglement climatique a conduit à la publication de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé «décret tertiaire» en fait partie. Ce décret impose aux locataires et propriétaires une réduction progressive des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000 m².

Les objectifs du Décret Tertiaire sont d'atteindre 40% d'économie d'énergie d'ici 2030, puis 50 % d'économie en 2040 et 60 % en 2050.

Pour l'ensemble des parties prenantes (locataires, propriétaires, Property Managers) ces objectifs peuvent constituer un vrai enjeu en terme de travaux, d'amélioration des performances des équipements, et de réduction des consommations. Cela impose également de collecter, de traiter et de suivre dans le temps de nombreuses informations sur les actifs immobiliers.

LA LOI ENERGIE CLIMAT

Un dispositif juridique complémentaire a été adopté en 2019, il s'agit de la loi Energie-Climat, qui s'inscrit dans l'objectif de neutralité carbone en 2050 entériné par l'Accord de Paris.

Elle permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française, qui ont déjà des impacts concrets sur l'immobilier résidentiel et tertiaire :

- lutte contre les passoires thermiques,
- réduction de la consommation des énergies fossiles,
- installation obligatoire de panneaux photovoltaïques (ombrières de stationnement, nouveaux entrepôts ou locaux commerciaux de plus de 1000 m²)...



Enfin, parmi l'ensemble des labels environnementaux existant, le « **Label ISR** » concerne plus particulièrement les fonds de gestion d'actifs mobiliers et immobiliers, tels que les SCPI et OPCI. L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une démarche qui consiste à choisir d'investir dans des entreprises qui prennent en compte dans leur

modèle de développement des notions qui ne sont pas uniquement financières mais de nature sociale et environnementale c'est-à-dire des critères dits « extra-financiers ». Pour les fonds immobiliers, l'évaluation des actifs en patrimoine est effectuée avec une grille précise d'indicateurs prenant en compte les trois aspects des démarches durables : l'environnement, le social/sociétal et la gouvernance.

CONCLUSION

Une approche de développement durable solide requiert une stratégie claire, une bonne gouvernance et un reporting d'entreprise de qualité qui répond à toute la panoplie de problématiques axées sur l'environnement, la responsabilité sociale et la gouvernance (ESG). Les défis sont donc nombreux, et présents à tous les niveaux : techniques, par la bonne connaissance des bâtiments et des solutions à mettre en œuvre, économiques afin de faire les bons choix

d'investissements, et enfin humains, afin d'embarquer tous les acteurs concernés dans cette dynamique de Développement Durable.

En tant que gestionnaire du patrimoine immobilier dont nos fonds sont propriétaires, Altixia REIM est pleinement engagée afin de relever ces défis, car nous sommes convaincus que ces enjeux constituent le socle de la valeur des actifs que nous gérons.



RÉDIGÉ PAR LUC BRICAUD
DIRECTEUR FUND MANAGEMENT - ALTIXIA REIM



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre



Commerces - Nîmes

Date d'acquisition	31-05-2023
Montant (acte en main)	env. 11 M€
Surface	5 603 m ²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	7

Retail Park - NÎMES (30)

Altixia Commerces a acquis, le 31 mai 2023, auprès d'une foncière privée, un retail park 100% loué à Nîmes

L'ensemble immobilier est situé au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération, au Sud de Nîmes, abritant notamment le centre commercial Cap Costières (Géant Casino : CA > 60M€). La zone est aisément accessible par l'intermédiaire d'un réseau routier performant comprenant les autoroutes A9 et A54, ainsi que les routes départementales D13 et D42.

Cette zone comprend 222 emplacements commerciaux. Elle se distingue par une absence de vacance et se caractérise par la présence d'un Géant Casino, un hypermarché de 8 400 m², accompagné de sa galerie marchande, du retail park « Carré Sud » et du « Family Village Costières Sud ». Elle bénéficie en outre d'une zone de chalandise qui compte 238 000 habitants domiciliés à moins de 20 minutes en voiture.

L'offre commerciale est principalement axée sur les cafés, hôtels, restaurants (23,73 %), les services (20,34 %), l'équipement de la maison (18,64 %) et les loisirs (18,64 %).

L'ensemble immobilier, détenu en pleine propriété, se compose de sept cellules commerciales type « Retail Park » d'une superficie totale de 5 603 m² et 294 emplacements de stationnement extérieur. Elles sont occupées par les enseignes ElectroDepot, Action, La Boucherie (restauration), Home Salon, Cuisine Plus, Zeeman et XXL Maison.

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



Commerces - Mondeville

Date d'acquisition	29-06-2023
Montant (acte en main)	env. 8 M€
Surface	5 243 m ²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	6

Retail Park - MONDEVILLE (14)

ALTIXIA REIM a acquis, le 29 juin 2023, pour le compte de ses SCPI ALTIXIA Cadence XII (20%) et ALTIXIA Commerces (80%), auprès de la Financière des Oliviers, un retail park de 6 cellules commerciales orienté loisirs et restauration, mitoyen du Décathlon Village de Mondeville à Caen dont le chiffre d'affaires annuel atteint près de 30M€.

L'ensemble immobilier est situé à environ 15 minutes au Sud-Est de Caen au sein de la zone commerciale la plus importante de l'agglomération. Premier pôle commercial de la région de Basse-Normandie, avec près de 500 M€ de CA annuel, la zone se caractérise par la présence d'enseignes telles qu'un hypermarché Carrefour, Lapeyre, Leroy Merlin, Boulanger, Conforama, Maisons du Monde, Complexe de cinéma, ...

L'ensemble neuf, livré en juin 2023 et détenu en copropriété, se compose de six cellules commerciales type « Retail Park » d'une superficie totale de 5 243 m² et 171 emplacements de stationnement extérieur. Elles sont occupées par l'intermédiaire de baux commerciaux, avec une durée ferme de 6 ans, par les enseignes L'Hache Prise, Prison Island, You Jump, District 14, Laser Game et La Place des Oliviers.

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

PATRIMOINE **IMMOBILIER** au 30 juin en quote-part de la SCPI



Perspective - Mondeville - photo non contractuelle

VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

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

SURFACES CONSTRUITES

44 313 m²

SURFACES LOUÉES

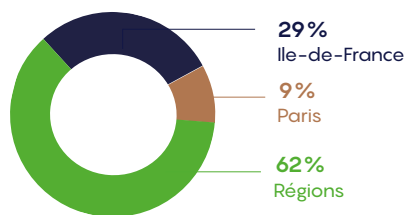
40 666 m²

SURFACES VACANTES

3 647 m²

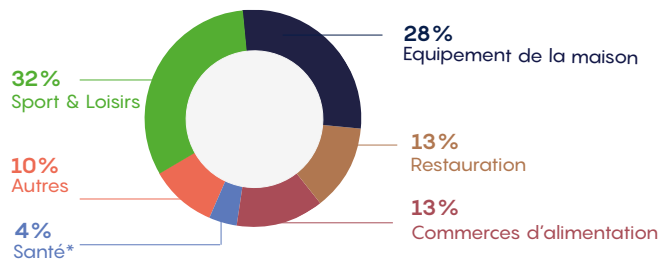
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2023)



L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

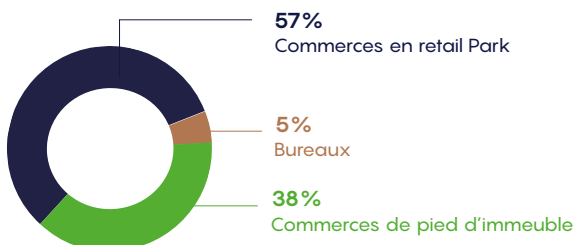
(en % des surfaces louées au 30-06-2023)



* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

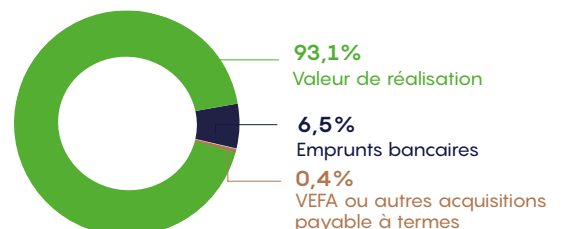
REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2023)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 30-06-2023)





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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

91,8%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

6,41 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 176 122 €

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^{er} 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

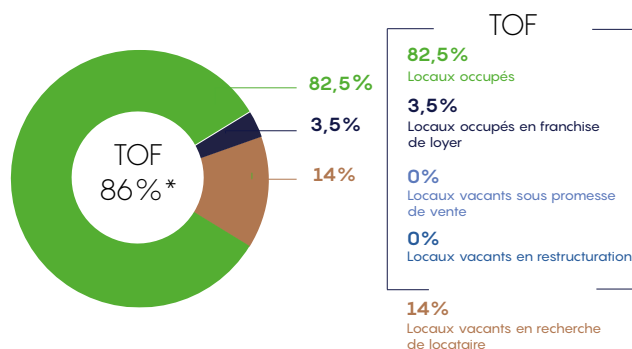
86%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

3,21 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 (14%) et celle liée aux franchises de loyers (3,5%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



*Le taux d'occupation financier a baissé au cours du second trimestre 2023 en raison de l'extinction de la garantie locative sur l'actif de Chatenay-Malabry. Ces commerces acquis en blanc, sont en cours de commercialisation et permettront une création de valeur significative dès la signature de baux supplémentaires.

LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES du trimestre

← 0 m²

→ 499,5 m²

ENTRÉES	Locataire	Surface	Loyer annuel
-	-	-	-
SORTIES			
Chambly (60)	Natureo	437,5 m ²	55 924 €
La Ciotat (13)	Fabre	62 m ²	26 450 €

LA VIE DE VOS IMMEUBLES

CHAMBLY (60)

Un bail est en cours de signature pour le local vacant de 405 m². Naturéo a été placé en procédure de sauvegarde et le bail résilié au 16 mai dernier. Le local a été restitué et il est en cours de commercialisation.

Total Energies nous a confirmé son intérêt pour l'installation de bornes de recharge électriques sur ce site, un contrat de partenariat est en cours de signature.

CHATENAY-MALABRY (92)

Le bail portant sur une activité de Maroquinerie a été régularisé et le local est actuellement en travaux. Une offre d'une enseigne alimentaire de qualité a été acceptée et le bail est en cours de signature.

Enfin, le restaurant Basilic & co a ouvert et a accueilli ses premiers clients.

RUEIL MALMAISON (92)

Un laboratoire d'analyse s'est positionné pour l'acquisition du local de 140 m². La Mairie ayant donné son accord pour cette cession, une promesse de vente sera régularisée courant septembre.

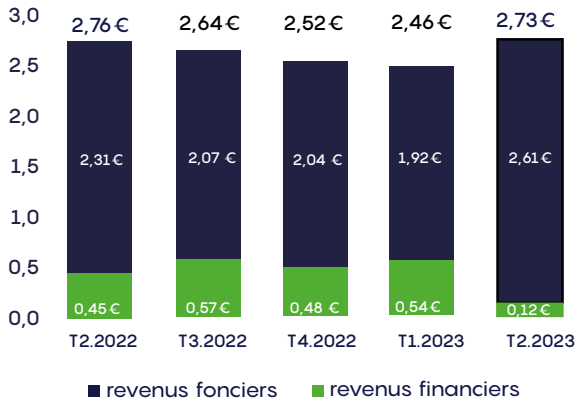
LA CIOTAT (13)

Départ du locataire « Chocolaterie Fabre » au 30 juin dernier. Le local est en cours de commercialisation. Les travaux d'ouverture du parking extérieur situé le long de l'avenue du Caporal Chef Alain Deruy se termineront à la fin du mois de juillet. Ces travaux permettront d'améliorer l'accessibilité et la visibilité du site.



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution du 2^e trimestre 2023 a été réalisée conformément à ce qui avait été prévu dans le précédent bulletin d'information. Elle est issue des loyers perçus de la SCPI à hauteur de 2,43 € et des réserves de report à nouveau à hauteur de 0,30 €.

Concernant les actifs de Chatenay-Malabry, la garantie financière versée par le promoteur à votre SCPI s'est achevée, ce qui explique la diminution des revenus financiers perçus. Ces commerces sont actuellement en cours de commercialisation afin d'assurer leur mise en location rapide.

Le rendement prévisionnel au titre de l'année 2023 est estimé entre 5,25% et 5,50%.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 31-10-2023

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

	30-06-2023
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	23 665
Retraits de parts	300
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2022	30-06-2023
Nombre d'associés	669	824
Nombre de parts	471 512	516 715
Capital nominal	70 726 800 €	77 507 250 €
Capitalisation	95 716 936 €	104 893 145 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2^e trimestre, la capitalisation a évolué de 100 150 050 € à 104 893 145 €.

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,
2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,
3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

DOCUMENTATION CONTACT MON E

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](#)



Découvrez [votre espace client dédié](#)

VOS ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées Générales de votre SCPI se sont tenues les 14 et 21 juin 2023 en présentiel.

Assemblée Générale Ordinaire : 48,69% des associés se sont exprimés en votant soit par correspondance, soit en donnant leur pouvoir au Président, soit en étant présents.

L'ensemble des résolutions a été adopté lors et les associés ont élus les membres du nouveau Conseil de surveillance

Assemblée Générale Extraordinaire : 39,21% des associés se sont exprimés soit par correspondance, soit en donnant leur pouvoir au Président, soit en étant présents.

L'ensemble des résolutions a été adopté lors de la 2^{ème} convocation.

Ainsi, le montant maximal du capital social de la SCPI a été porté de 200 000 000€ à 500 000 000 € et la nouvelle stratégie d'investissement de la SCPI a été approuvée.

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^{er} jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

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

Distribution des revenus

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

Conditions de retrait

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

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

Le prix de retrait de la part d'ALTIXIA Commerces est de 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^{er} jour du 6^e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1^{er} septembre. L'associé percevra ses 1^{ers} revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3^{ème} trimestre, soit 1 mois (septembre).

Valeur de retrait

Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Taux de distribution

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^{er} jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1^{er} 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.