

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°22-04  
Validité du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

[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)

3<sup>e</sup>  
trimestre  
2022

#### SOMMAIRE

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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers associés,

L'immobilier demeure une valeur solide et attractive malgré un contexte chahuté par l'inflation, la remontée des taux et la guerre en Ukraine.

Ainsi, le marché des commerces connaît cette année des volumes d'investissements élevés. L'étude Knight Frank de septembre 2022 met en évidence les secteurs les plus dynamiques, à savoir l'alimentation et la restauration et surtout ceux du sport et des loisirs. Les nombreuses déclinaisons que permettent ces derniers (fitness, laser game, murs d'escalade...) font des ensembles commerciaux de véritables lieux de vie et non plus uniquement d'achat de biens de consommation. Cela confirme les convictions d'ALTIXIA REIM pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES qui, depuis l'origine, investit dans ces types d'actifs !

Ce trimestre, l'activité locative a été particulièrement soutenue, non

seulement avec la livraison de 15 lots acquis en VEFA à Chatenay Malabry, mais aussi avec la signature de plusieurs baux et notamment avec une étude notariale pour les locaux sis au 188 avenue Victor Hugo à Paris suite au départ de Naturalia (cf page 6).

En matière d'investissement, l'activité a également été soutenue : plusieurs actifs sont sous exclusivité, représentant un montant de plus de 30 M€. Ces acquisitions devraient se concrétiser d'ici la fin de l'année et le premier trimestre 2023.

Enfin, la minute pédagogique de la Libellule est consacrée ce trimestre aux indicateurs de sélection d'une SCPI avec pour thème « Quelles sont les bonnes questions à se poser avant de choisir une SCPI ? ».

Bel automne à tous !

Sonia Fendler et Frédéric Athar

#### Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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



# 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 30-09-2022

## 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

**2,64 €** par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

**31** JANVIER

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

**2,52 €** par part au titre du 4T 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

**71,03 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,71 %**

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**11,2 %\***

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'arrêt du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**96,9%**

\* Altixia Commerces a procédé au cours du trimestre au remboursement par anticipation (sans frais) du prêt à taux variable initialement contracté avec la Banque Cantonale de Genève pour le financement de l'actif au 188 avenue Victor Hugo pour 3,7M€

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**6 580 000 €**

au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

### CAPITALISATION

**79 312 800 €**

au 30-09-2022

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**567**

### 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 dans la note d'information de la SCPI.

### Quels sont les indicateurs clés pour choisir votre SCPI ?

Dans le cadre de la sélection des SCPI pour vos clients, les sociétés de gestion mettent à votre disposition la documentation des fonds : vous y trouverez différents indicateurs importants, tant financiers qu'immobiliers, vous permettant d'apprécier les qualités des SCPI.

1

#### LE TAUX DE DISTRIBUTION\* (TD)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il remplace le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) et correspond au montant du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (fiscalité étrangère, par exemple), ramené au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier.

Ce taux représente la performance de la SCPI sur un exercice mais peut être différent du montant net effectivement perçu par le client. De plus, il n'intègre pas les évolutions de valeur de la part au cours de l'exercice.

C'est un indicateur financier essentiel de la SCPI mais limité à une année contrairement au Taux de Rendement Interne (TRI) affiché par les SCPI de plus de 5 ans.

Les points d'attention :

- le taux de distribution sur une SCPI créée en cours d'année n'est pas toujours représentatif de son potentiel à venir,
- et d'une façon générale, les performances passées ne présagent pas des performances futures,
- la revalorisation éventuelle de la part est à intégrer dans la performance de votre SCPI.

2

#### LE REPORT À NOUVEAU (RAN)

Ce sont les réserves constituées par la SCPI par prélèvement sur les résultats des années précédentes. Le RAN peut être distribué aux associés, notamment pour faire face aux aléas de la distribution (vacance locative, décalage dans les investissements...)

Il est important de regarder cet indicateur financier, signe d'une gestion prudente de la SCPI par la société de gestion. Il n'existe pas de RAN moyen pour les SCPI de la place, les politiques des sociétés de gestion étant très variables.

Les points d'attention :

- une SCPI sans RAN aura une distribution qui suivra l'évolution de ses résultats et sera donc sujette à des variations potentielles de son taux de distribution.

3

#### TOF\* ET TOP

Le taux d'occupation financier (TOF) correspond, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, au rapport entre, d'une part, le montant des sommes facturées aux locataires et occupants des immeubles (y compris loyers théoriques des immeubles non disponibles à la location, notamment pour travaux, et loyers faisant l'objet d'une franchise), et, d'autre part, le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF est calculé sur une période donnée.

Le taux d'occupation physique (TOP), bien que non obligatoire, indique le rapport entre la surface des locaux occupés et la surface totale du patrimoine. Le TOP est calculé à une date donnée.

**Ces indicateurs immobiliers sont révélateurs de la situation financière et locative et donc de la bonne gestion immobilière du patrimoine de la SCPI par la société de gestion.**

4

#### LA VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur des actifs détenus par la SCPI, dont la valeur vénale de son patrimoine immobilier, diminué du passif de la société (dettes d'exploitation, dettes bancaires).

Lors des souscriptions, les épargnants regardent peu cette valeur et encore moins son évolution (les sociétés de gestion communiquent rarement à son sujet) et pourtant **cette valeur correspond à la valeur réelle de la SCPI.**

# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

5

### LE RATIO D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Il s'agit du montant des emprunts bancaires et engagements de VEFA restant à rembourser/payer par la SCPI rapporté à la valeur vénale totale du patrimoine immobilier.

L'endettement est un élément clé qui contribue à la performance du fonds : l'utilisation de l'endettement permet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI. Toutefois, outre les conditions de l'emprunt, il convient de ne pas oublier que l'endettement est aussi une source de risque : le remboursement est dû, même en l'absence de loyer. Aussi cet indicateur financier doit être examiné avec précision.

Points d'attention :

- en période d'inflation, les conditions des emprunts à taux variable peuvent évoluer et impacter le résultat de la SCPI. Cela n'est pas le cas si le taux est fixe.
- le paiement du prix étant échelonné lors d'une acquisition en VEFA, les échéances restant à payer sont considérées comme de l'endettement même si ce n'est pas un emprunt.

6

### LES FRAIS DE LA SCPI

Ces frais regroupent en général des commissions de souscription, de gestion, d'acquisition et/ou de cession des actifs immobiliers, des frais d'entretien du patrimoine ainsi que des frais de fonctionnement de la SCPI.

Il convient d'analyser globalement les frais de la SCPI : la réduction, voire l'absence, de commissions de souscription, est généralement compensée par d'autres frais plus élevés.

7

### LA CAPITALISATION DE LA SCPI

Chaque taille a ses avantages et inconvénients.

Les SCPI dont la capitalisation est importante (plus d'un milliard d'euros) présentent généralement une bonne diversification immobilière ... mais un patrimoine constitué au fil des années est plus ancien et nécessite davantage de travaux.

Les SCPI de capitalisation plus faible sont généralement plus agiles face aux tendances du marché et bénéficient généralement d'un patrimoine plus récent.

8

### LE VOLUME DES DEMANDES DE RETRAIT DE PARTS EN ATTENTE

Il s'agit des demandes de vente de parts émises par les associés et en attente en raison du nombre insuffisant de nouvelles souscriptions.

Point d'attention :

- cet élément est un très bon indicateur, à un moment donné, de la liquidité de la SCPI et de la confiance des investisseurs en leur SCPI.

Tous ces indicateurs ne doivent pas occulter l'examen de la qualité des sous-jacents immobiliers :

- emplacement,
- qualité notamment environnementale du bâti,
- solvabilité des locataires, ...

La SCPI est avant tout un investissement immobilier !

\*Ces indicateurs ayant été redéfinis au 1<sup>er</sup> janvier 2022, aucune référence historique ne peut être communiquée pour ceux-ci.



RÉDIGÉ PAR SONIA FENDLER  
PRÉSIDENTE- ALTIXIA REIM



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

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



### Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

Commerces - Chatenay-Malabry

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT

71,03 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,71 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

#### SURFACES CONSTRUITES

27 608 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

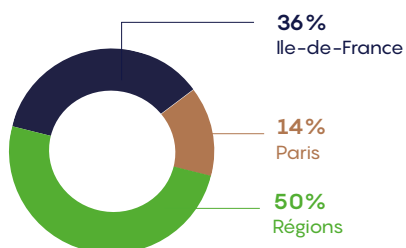
24 924 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

2 864 m<sup>2</sup>

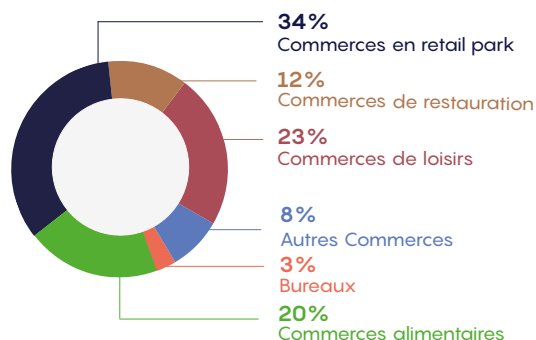
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2022)



#### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 30-09-2022)







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

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

1 476 922 €

### TAUX DE RECOUVREMENT

93,6%

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,3%\*

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,9%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

7,59 ans

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

3,93 ans

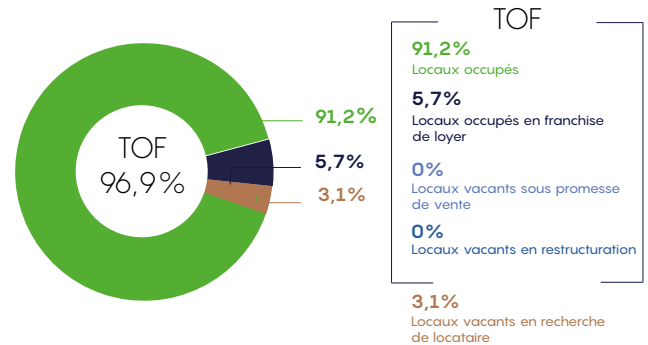
\* la baisse du TOP au cours de ce trimestre s'explique principalement par la livraison des lots de commerces à Chatenay-Malabry. Les lots vacants bénéficient cependant d'une garantie financière de la part du promoteur, que l'on retrouve dans le TOF.

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 (3,1%) et celle liée aux franchises de loyers (5,7%) 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 du trimestre

← 1 487 m<sup>2</sup>

→ - 1 030 m<sup>2</sup>

### CHAMBLY (60)

Le locataire ON SHAKE a ouvert au public en septembre 2022. Le local ex-VIRTUAL CENTER de 405m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation et des marques d'intérêt ont été reçues de la part de restaurateurs.

### RUEIL-MALMAISON ICADE (92)

Les 4 locataires ont ouvert au public suite à la livraison en début d'année. Une offre d'un caviste est en cours d'étude.

### PARIS VICTOR HUGO (75)

Départ du locataire MIKADO, enseigne Naturalia, au 30 septembre suite au congé donné le 30 mars (-372m<sup>2</sup>). Signature d'un nouveau bail avec l'étude notariale Lasaygues, d'une durée de 12 ans dont 9 ans fermes, au loyer annuel de 256 096 € HT HC. Le bail a pris effet au 1<sup>er</sup> octobre 2022 (+372m<sup>2</sup>).

### LA CIOTAT (13)

Le locataire Bel Paese, enseigne Casa Gusto, a été liquidé en septembre 2022 sur l'ensemble de ses points de vente dont La Ciotat (-658m<sup>2</sup>).

Le local est actuellement en cours de commercialisation.

### CHATENAY-MALABRY (92)

Les 15 commerces acquis en VEFA ont été livrés au mois de juillet. 7 baux signés soit 37% des loyers ont pris effet: une pizzeria, une brasserie, un opticien, un institut de beauté, une épicerie fine, un coiffeur, un cabinet dentaire (+1 115m<sup>2</sup>). 4 candidatures reçues pour 25% des loyers sont en cours de négociation.

En complément, l'actif bénéficie d'une garantie de rémunération des fonds de 7% jusqu'au 31 mars 2023.

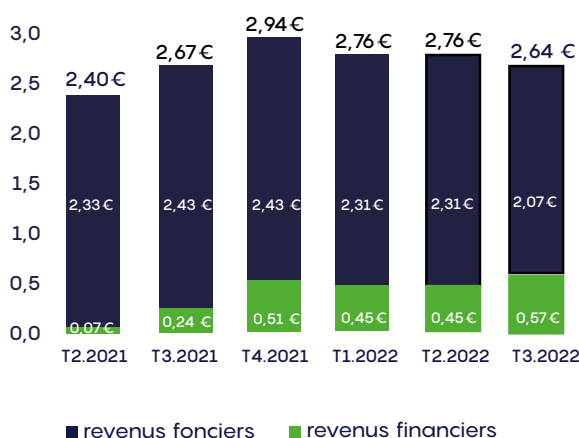


Rue commerçante - Chatenay-Malabry



## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Le rendement prévisionnel au titre de l'année 2022 a jusqu'à présent été annoncé entre 5,30% et 5,60%. Les éléments financiers et de conjoncture nous amènent à affiner un prévisionnel 2022 de **5,34%**.

En conséquence, les prochains revenus trimestriels devraient être de 2,52 € par part en jouissance.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS 31-01-2023

### 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

	31-12-2021	30-09-2022
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		32 900
Retraits de parts		85
Parts en attente de retrait		0
Nombre d'associés	327	567
Nombre de parts	254 527	396 564
Capital nominal	38 179 050 €	59 484 600 €
Capitalisation	50 905 400 €	79 312 800 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 72 749 800 € à 79 312 800 €.

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.



DOCUMENTATION CONTACT MON ESPACE

- MON ESPACE
- MES OPÉRATIONS
- MES DISTRIBUTIONS
- MA FISCALITÉ
- MES DOCUMENTS
- ACTUALITÉS
- COORDONNÉES ET MOT DE PASSE
- MES CONTACTS
- DÉCONNEXION

## 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 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 4T2021 - SCPI Altixia Cadence XII](#)
- [Bulletin trimestriel 4T2021 - SCPI Altixia Commerces](#)

---

**Impôt sur les revenus**

- [Notice fiscale](#)
- [Attestation de dispense de prélèvement de forfaitaire non libératoire \(PFNL\)](#)
- [Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)
- [Minute pédagogique - Fiscalité](#)

---

**Rapport annuel**

- [Rapport Annuel - Exercice 2021 - Altixia Commerces](#)
- [Rapport Annuel - Exercice 2020 - Altixia Cadence XII](#)



Découvrez [votre espace client dédié](#)



N'oubliez pas d'adresser **avant le 30 novembre prochain**, votre **attestation de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire (PFU) sur les produits financiers**, si vous êtes concernés ! [Pour télécharger l'attestation cliquer ici.](#)



## 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.

#### 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.