

1^{er}
trimestre
2020

SOMMAIRE

Votre SCPI
en un coup d'œil
page 2

La minute pédagogique
de la libellule
page 3

Acquisition immobilière
page 4

Avancement des
acquisitions en construction
page 4

Patrimoine immobilier
page 5

Situation locative
page 6

Revenus distribués
page 7

Marché des parts &
évolution du capital
page 7

Informations pratiques &
Lexique
page 8

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

La situation que nous vivons est unique et j'espère avant tout, que vous, vos proches et tous ceux qui vous sont chers vont bien !

Les équipes d'ALTIXIA sont en bonne santé et disponibles en télétravail afin d'assurer la continuité de l'activité et du service pour vous et vos conseillers.

La France vit aujourd'hui au ralenti : pour la première fois de notre histoire contemporaine, nous vivons un confinement fort : arrêt brutal des déplacements, interruption de nombreuses productions industrielles, recours massif au télétravail pour certaines sociétés de services, très fort ralentissement de la consommation, essentiellement concentrée sur les commerces de première nécessité.

Les pouvoirs publics se sont engagés à soutenir l'économie et les différents acteurs en difficulté « quoi qu'il en coûte » mais sans pouvoir encore en mesurer les conséquences.

Nous échangeons quotidiennement avec chacun de nos locataires afin d'être au plus près de leurs préoccupations et pouvoir prendre les mesures nécessaires pour les accompagner dans cette période difficile (suspensions, reports de loyers, mensualisations...). En effet, aider les locataires fragilisés (et seulement ceux-là !) par cette période difficile et travailler avec eux pour les accompagner dans la reprise de leur activité, nous permet de défendre au mieux vos intérêts tout en faisant acte de solidarité. En sécurisant les flux locatifs pour l'avenir, nous assurons la performance de votre investissement dans le temps et protégeons la valeur du patrimoine de votre SCPI. L'immobilier est un placement à long terme, nous travaillons dans cette perspective.

Les préconisations du gouvernement évoluent tous les jours. M. Bruno Lemaire, Ministre de l'économie, nous a recommandé, par l'intermédiaire de nos associations professionnelles, d'accorder une franchise de loyer de 3 mois aux TPE de moins de 10 salariés faisant l'objet d'une fermeture administrative pour des raisons sanitaires.

En d'autres mots, il nous est demandé, il vous est demandé, à titre de solidarité avec les commerçants les plus fragiles, de ne pas leur facturer de loyer pendant une période de 3 mois, afin d'alléger leurs charges et leur permettre de faire face à cette période de fermeture, sans recette. Le gouvernement a récemment nommé un médiateur pour

les négociations avec les autres typologies de locataire. Un code de bonne conduite doit également être établi en accord avec les pouvoirs publics et les différentes associations professionnelles afin de définir les règles à appliquer.

Les dispositions demandées par le gouvernement auront des impacts sur votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, mais votre SCPI est de nature « patrimoniale » ! Cette crise brutale donne toute sa valeur à notre gestion prudente puisque nous avons constitué un report à nouveau (La Minute Pédagogique de ce bulletin est consacrée à ce sujet !) équivalent à plus de 5 mois de distribution à fin 2019, et un patrimoine composé d'actifs immobiliers long terme de qualité.

Indépendamment de ces aspects, nous poursuivons, malgré le confinement, notre politique d'investissements et avons signé les acquisitions prévues dans le planning que nous nous étions fixés. Pour autant, nous notons actuellement une réduction de l'offre immobilière qui ne devrait être que temporaire. En effet, nous anticipons une reprise du marché de l'investissement à la fin du confinement avec certainement de belles opportunités que nous ne manquerons pas de saisir.

En ce qui concerne la distribution, nous avons décidé de verser le dividende prévu au titre du 1^{er} trimestre ; les encaissements de loyers s'étant déroulés normalement en début d'année.

En ce qui concerne le second trimestre, nous verserons ce que votre SCPI encaissera effectivement. Cela nous amène à revoir à la baisse le prochain dividende qui sera ramené à 1,80 euros par part en jouissance à compter du mois de juillet. Ce dividende tient compte de la baisse des encaissements pendant cette période exceptionnelle de crise sanitaire. Il sera potentiellement réévalué au cours de l'année au fil des encaissements de loyers du 2^e trimestre reportés sur les périodes à venir. Vous trouverez plus d'informations dans la partie consacrée aux revenus distribués de ce bulletin d'information.

Soyez assurés de notre énergie pour défendre vos intérêts et de notre professionnalisme pour gérer au mieux vos actifs immobiliers actuels et à venir ainsi que leurs locataires. Portez-vous bien !

Bien à vous,

Sonia Fendler & toute l'équipe d'Altixia

Fil Info

Ne manquez plus rien de
votre épargne



Abonnez-vous à nos comptes
sur les réseaux sociaux



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

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 31-03-2020

Performance & valeur des parts

DVM 2019

6,28%

Taux de distribution 2019 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

3,06 € par part /trimestre

Prévisionnel de distribution au titre du 2^e T 2020 de **1,80 € par part** (voir page 7)

DATE DU PROCHAIN VERSEMENT

31 juillet

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^{er} jour du 6^e mois suivant la date de souscription. Délai entre la date de souscription et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée

VALEUR DE RECONSTITUTION

212,22 € par part

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

Exemple : les parts souscrites au mois de janvier entrent en jouissance le 1^{er} juillet

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

28,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,28%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

27%

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

70,5% (voir page 6)

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

9 921 200 €

au cours du 1^{er} trimestre 2020

CAPITALISATION

31 287 600 €

au 31-03-2020

NOMBRE D'ASSOCIÉS

136

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE



Le report à nouveau : la réserve de revenus d'une SCPI

COMMENT SE CONSTITUE

LE RÉSULTAT COMPTABLE D'UNE SCPI ?

Le résultat d'une SCPI se décompose au moyen des agrégats suivants :

REVENUS

Recettes locatives brutes

Produits financiers

TOTAL DES REVENUS

A

CHARGES

Commission de gestion

Autres frais de gestion

Entretien du patrimoine au cours de l'exercice

Charges immobilières non récupérées

Charges financières

Dotation provision pour grosses réparations

Dotation nette aux autres provisions

TOTAL DES CHARGES

B

RÉSULTAT

C = A - B

Les autres frais de gestion correspondent aux honoraires du commissaire aux comptes, aux honoraires d'expertise, aux honoraires de commercialisation, aux frais bancaires, frais d'actes, frais

Le résultat comptable (C) d'une année correspond donc aux revenus (A) de la période diminués des charges (B).

La formation du résultat d'une SCPI est décomposée et explicitée dans les états financiers dont l'information doit être publiée par la Société de Gestion dans le Rapport Annuel, notamment les tableaux intitulés :

- tableau d'évolution par parts en jouissance des résultats financiers.
- compte de résultat.

La distribution du résultat aux associés porteurs de parts

À la clôture de chaque exercice comptable, votre SCPI doit, comme toute société, établir son compte de résultat et son bilan. Un résultat comptable positif correspond à un bénéfice, et à une perte s'il est négatif. La société, au cours de son Assemblée Générale annuelle, doit alors décider de l'affectation du résultat comptable :

- distribution pour tout ou partie sous forme de dividendes aux porteurs de parts, et/ou,
- affectation pour tout ou partie au report à nouveau

Un report à nouveau positif signifie donc que la société a décidé de mettre de côté une partie de ses bénéfices des années précédentes. Ces bénéfices, dont la distribution est reportée à une date future, constituent donc une réserve distribuable, qui permettra notamment à la SCPI de continuer à assurer la stabilité du niveau de distribution à ses porteurs de parts.

Cette réserve peut en effet être employée afin de compléter la distribution en cas d'événements imprévus ou de pertes temporaires de revenus, comme par exemple la vacance consécutive au congé d'un locataire ou les franchises de loyer accordées à des locataires.

Le Code Monétaire et Financier autorise les SCPI à verser à leurs associés porteurs de parts des acomptes sur dividendes.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES distribue ainsi 4 acomptes trimestriel au cours de l'année, qui constituent autant d'à valoir sur les dividendes de l'exercice comptable. Le versement de chaque acompte sur dividendes est effectué sous réserve de certification par le Commissaire aux Comptes de votre SCPI d'un bilan établi à chaque date de versement d'un acompte par votre SCPI.

Les montants effectivement distribués aux associés tiennent également compte du délai de jouissance à l'issue duquel les parts acquises peuvent commencer à percevoir les revenus versés. Ce dispositif particulier aux SCPI a fait l'objet d'une « Minute Pédagogique » dans le Bulletin trimestriel du 3^e trimestre 2019 en page 3. Cliquez [ici](#) pour y accéder.



UN INDICATEUR FINANCIER IMPORTANT

LE REPORT À NOUVEAU

Le report à nouveau constitue donc une information financière essentielle d'une SCPI, car celui-ci permet d'atténuer les effets d'éventuelles baisses du revenu par part versé à ses porteurs.

Le report à nouveau dont dispose une SCPI doit s'analyser selon deux angles :

1. Le montant global en euros du report à nouveau disponible et la variation de ce montant au cours de l'année :

- Si la société a distribué au cours de l'année moins de dividendes (E) que son résultat comptable (C), alors le montant du report à nouveau en fin d'année augmente
- Si la société a distribué au cours de l'année plus de dividendes que son résultat comptable, alors la société a complété sa distribution de résultat au moyen d'une reprise d'une partie du stock de report à nouveau (si du report à nouveau a déjà été constitué antérieurement). Dans ce cas le montant du report à nouveau en fin d'année diminue.

RÉSULTAT	C
Variation du report à nouveau	D
Revenus distribués	E
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	C + D - E
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ	

2. Le montant du report à nouveau rapporté au nombre de parts (au capital ou en jouissance). Le report à nouveau par part est un indicateur très pertinent car il permet notamment d'apprécier, à une date donnée, à combien de mois de distribution correspond le stock de report à nouveau à l'issue de la clôture des comptes annuels.

À la fin de l'exercice 2019, sous réserve de l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, la SCPI ALTIXIA COMMERCES disposera d'un report à nouveau de 5,04 euros par part au capital, soit un peu plus de 5 mois de distribution.

ALLER PLUS LOIN

Les SCPI en phase de collecte émettent de nouvelles parts. Dans ce cas, le montant du report à nouveau est dilué car réparti entre toutes les parts : celles qui ont participé à la constitution du report à nouveau et les nouvelles parts émises. Pour éviter cette dilution venant réduire le montant du report à nouveau par part, les statuts d'ALTIXIA COMMERCES prévoient un mécanisme « d'égalisation » : un montant égal au report à nouveau par part existant est prélevé pour chaque nouvelle part émise et affecté au montant total du report à nouveau. Ainsi, chaque part, ancienne ou nouvelle, participe de manière égale à la constitution du report à nouveau.



ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

UN RESTAURANT AU COEUR DU 7ÈME ARRONDISSEMENT À PARIS

ALTIXIA REIM a réalisé pour le compte de la SCPI Altixia Commerces l'acquisition d'un commerce à Paris 7^e pour un montant de 2,549 M€ acte en main, assorti d'un bail 3/6/9

ans. Le taux de rendement immobilier à l'acquisition (montant du loyer HT-HC sur celui du prix d'acquisition acte en main) s'élève à 4,18%. **Pour en savoir plus**, cliquez [ici](#).

ALTIXIA REIM, à travers la SCPI ALTIXIA COMMERCES, poursuit sa stratégie d'investissement d'actifs patrimoniaux et de qualité, avec une vision long terme. Avec des frais de souscription réduits et une éligibilité au contrat d'assurance Vie, la SCPI ALTIXIA COMMERCES répond aux enjeux de nombreux épargnants.



Plongez au cœur des actifs de votre SCPI : visionnez la nouvelle acquisition



L'Artisan du Burger - rue de Grenelle - Paris 7^e



Intérieur du restaurant de L'Artisan du Burger - rue de Grenelle - Paris 7^e

Date d'acquisition	06-03-2020
Montant (acte en main)	2 549 213 €
Surface	119 m ²
Taux de rendement (loyer HT/Prix AEM)	4,18 %
Détention	100 %
Nombre de locataires	1
Montant du loyer HT-HC	106 547 €

Un restaurant parisien installé au coeur d'une offre commerciale diversifiée et de qualité

Commerce en pied d'immeuble au cœur du 7^e arrondissement au 206 rue de Grenelle, à proximité immédiate de l'avenue Bosquet et du Champs de Mars, ce local bénéficie d'un emplacement commercial de premier plan avec une offre commerciale diversifiée de qualité : Nicolas, Toile de Mayenne, Fromagerie, Librairie, épicerie fine, boucheries, maraîchers, restaurations ...

Une enseigne en croissance

Lancé par Emmanuel Fernandez, l'Artisan du Burger s'impose petit à petit dans la Capitale comme une enseigne où qualité et authenticité sont les maîtres mots. Après une offre de 11 restaurants, l'enseigne prévoit l'ouverture de 7 nouveaux.



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

RUE DES BONS RAISINS - ZAC DE L'ARSENAL - RUEIL MALMAISON (92)

Acquisition - décembre 2018 - Promoteur : Emerige

Les travaux de construction de cet emplacement commercial loué à 100% à l'enseigne Bio C' Bon ont été interrompus le 17 mars. La date de livraison initialement prévue en juin 2020 sera redéterminée en fonction des conditions de reprise du chantier. **Visualisez plus de photos !**

Acquisition - mars 2019 - Promoteur : Icade

Les travaux de construction de cet emplacement commercial ont été interrompus le 19 mars. Le chantier est au stade d'achèvement des fondations, et la date de livraison initialement prévue en juin 2021 sera redéterminée en fonction des conditions de reprise du chantier. **Visualisez plus de photos !**

RUE DE PARIS - ZAC QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ - NOISY LE SEC (93)

Acquisition - juillet 2019

Le chantier a été livré fin décembre 2019.



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



© ZAC de la Plaine de l'Ourcq (flot Engelhard)

VOLUME D'INVESTISSEMENT

28,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,28% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

11 725 m²

SURFACES LOUÉES

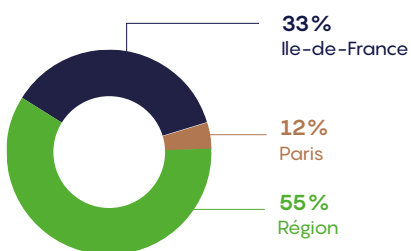
9 902 m²

SURFACES VACANTES

1 823 m²

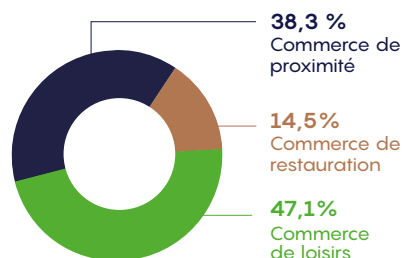
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2020)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 31-03-2020)





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

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

253 646 €

TAUX DE RECOUVREMENT

95,5%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

84,5%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

70,5%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

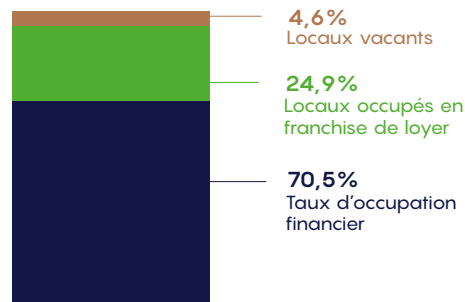
8,88 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,45 ans

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La baisse du taux d'occupation entre le 31 décembre 2019 et le 31 mars 2020 s'explique par la livraison de l'actif de Noisy-le-Sec intervenue fin 2019. Les baux ayant pris effet à la suite de cette livraison bénéficient de franchises de loyers pendant des périodes allant de 3 à 6 mois.



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.

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, 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



Les commerces non essentiels dans le département de l'Oise sont fermés au public par Arrêté Préfectoral depuis le 1^{er} mars 2020. Cette mesure touche le site de Chamblyrama, sur lequel 3 locataires (Grand Frais, Naturéo, JMT) restent ouverts pendant la crise sanitaire. Les commerces du site de Noisy le Sec sont tous sous franchise de loyers au cours du 1^{er} trimestre, correspondant à leur période d'aménagement des locaux. Les premières ouvertures étaient initialement prévues courant avril 2020. Le restaurant l'Artisan du burger, acquis en mars

2020, est ouvert pendant la période de confinement mais ne fonctionne qu'en vente à emporter en livraison.

NOISY-LE-SEC

Le bail avec un opticien sous enseigne OPTICAL CENTER a pris effet le 6 janvier 2020 pour une surface de 217 m² au loyer annuel de 52 099 €, d'une durée de 10 ans dont 6 fermes.



Boutique ELL'OPTIC (Optical Center) à Noisy-le-Sec



Boutique Fusalp - 7 rue Gustave Courbet - Paris 16°

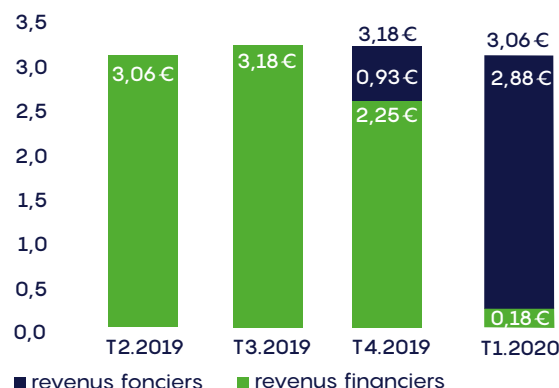


Restaurant Steak House - Chamblyrama à Chambly



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La crise sanitaire liée au COVID 19 et les mesures qui l'accompagnent, confinement des populations, fermetures de la plupart des lieux ouverts au public (à l'exception notable des commerces alimentaires), restriction de la circulation des biens et services, ont et vont avoir des conséquences très importantes sur la vie économique à l'échelle mondiale. Ces conséquences se feront certainement sentir pendant une durée encore difficile à évaluer.

Dans ce contexte d'incertitude sur les impacts économiques de la crise sanitaire actuelle, et également en raison de difficultés accrues pour un certain nombre de vos locataires contraints de cesser leur activité, la société de gestion a pour mission de maintenir les locataires en place tout en défendant au mieux les intérêts des porteurs. Le dividende qui vous sera versé au titre du prochain trimestre sera ramené à 1,80 € par part en jouissance, afin de se placer au plus près des montants effectivement encaissés et perçus par votre SCPI pendant cette période.

Cette distribution s'accompagne de prévisions de distributions pour la deuxième moitié de l'année 2020 qui devraient rester à des niveaux inférieurs au montant distribué au cours du premier trimestre 2020, mais supérieurs ou égaux à ceux du 2^e trimestre. Ces prévisions sont volontairement prudentes.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

31-07-2020

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

	31-12-2019	31-03-2020
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		49 606
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2019	31-03-2020
Nombre d'associés	91	136
Nombre de parts	106 832	156 438
Capital nominal	16 024 800 €	23 465 700 €
Capitalisation	21 366 400 €	31 287 600 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	100 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4^e trimestre, la capitalisation a évolué de 21 366 400 € à 31 287 600 €.

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](#)

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^{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 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^{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 (DVM : distribution sur valeur de marché)

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

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.