

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20-03  
Validité du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

[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)

2<sup>e</sup>  
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
La vie de vos immeubles	page 8
Revenus distribués	page 9
Marché des parts & évolution du capital	page 9
Nouveauté ! Votre espace dédié sur altixia.fr	page 10
Vos assemblées générales	page 10
Informations pratiques & Lexique	page 11

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Nous venons de vivre la plus grave crise sanitaire de ces dernières décennies. Les médias nous abreuvent quotidiennement de mauvaises nouvelles et on finirait par en oublier que la levée des restrictions face au coronavirus devrait mettre fin à la récession à l'approche de l'été. L'activité, tout particulièrement en France, renoue avec la croissance pour la première fois depuis 4 mois ! Restons vigilants mais soyons positifs !

Si la crise sanitaire s'éloigne, il n'en demeure pas moins que nous aurons à faire face dans les mois et années à venir à une nouvelle façon de vivre, de travailler, de consommer...

À ce titre, certes les commerces ont été probablement à court terme parmi les plus impactés par le confinement, mais leur reprise s'annonce également plus rapide et solide en fonction de leurs emplacements et de leurs activités. Nous avons à ce titre, dans votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, toujours privilégié les petits actifs à taille humaine, à proximité d'habitations, proposant des activités de loisirs et alimentaires. Dès la fin du confinement, tous vos commerces ont réouverts et nous les accompagnons dans la redynamisation de leurs activités : campagne vidéo de "prévention COVID" pour leurs clients, communication dédiée sur les réseaux sociaux pour le Retail Park de Chambly...

Nous restons persuadés que la proximité, la chaleur humaine auront encore plus d'importance à l'avenir et favoriseront le développement de ces petits commerces.

Pendant et post confinement, les équipes ALTIXIA ont poursuivi intensément leurs activités. Nous avons :

- acquis 3 nouveaux actifs alimentaires que je vous laisse découvrir en page 4,
- signé de nouveaux baux avec de nouveaux locataires sur Noisy-le-Sec que vous découvrirez également dans les pages suivantes et le 10 juillet 2020, la dernière cellule vacante du retail park de Chambly !
- mis à votre disposition un extranet le plus détaillé possible où vous retrouverez tous vos documents, vos opérations et l'ensemble de vos distributions de revenus.

Distributions de revenus ! A ce titre, pour conclure cet édit, nous maintenons notre prévision de distribution de revenus de 5% nets en 2020, taux qui reste largement au-dessus de la moyenne de marché des SCPI.

Comptez sur nous, pour vous assurer une gestion optimale de votre SCPI avec de belles opportunités d'acquisition en vue.

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athtar

#### 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](http://www.altixia.fr)



VOTRE ESPACE DÉDIÉ page 9

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'ŒIL

ALTIXIA COMMERCES au 30-06-2020

## 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 MENSUELS VERSÉS

**1,80 €** par part  
/trimestre

Prévisionnel de distribution  
au titre du 3<sup>e</sup>T 2020 de  
**2,40€ par part**  
(voir page 10)

### PROCHAINS VERSEMENTS

**30** octobre

### 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 de souscription. Délai entre la date de souscription et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

**212,22 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION

**202,30 €** par part

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**31,3 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,33%**

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**25%**

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

**74,8%** (voir page 8)

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**539 200 €**

au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2020

### CAPITALISATION

**31 816 800 €**

au 30-06-2020

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**154**

### 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

## Qu'est-ce que la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution dans une SCPI ?

Chaque année la société de gestion vous communique dans le rapport annuel plusieurs valeurs aux noms quelque peu énigmatiques pour l'investisseur novice en SCPI, notamment la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution... À quoi ces valeurs correspondent-elles ?

Au-delà d'être imposées par la réglementation, ces valeurs vous permettent de disposer chaque année d'une estimation de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Elle permettent de répondre à ces deux questions ?

- Quel montant pourrais-je espérer si la SCPI procède à la liquidation de l'ensemble de son patrimoine ?
- Quel montant de capitaux faudrait-il collecter pour reconstituer la SCPI à l'identique ?

**VENTE**  
VALEUR PATRIMONIALE EN CAS DE VENTE DE TOUS LES ACTIFS DE VOTRE SCPI

### VALEUR DE RÉALISATION



#### COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DE RÉALISATION DE VOTRE SCPI ?

La **valeur de réalisation** est la valeur la plus proche de ce qu'on appelle « la **valeur liquidative** » dans le monde des OPC (Organisme de Placement Collectif). La valeur de réalisation consiste à additionner la valeur d'expertise globale du patrimoine immobilier avec la valeur des **autres actifs détenus par la SCPI** : liquidité, loyers non encore

encaissés... diminués de ses engagements (dettes d'emprunt, de fournisseurs...).

Elle fait référence à une **position de vendeur** : ce que la SCPI pourrait recevoir si elle cédait l'ensemble de ses actifs tout en remboursant ses dettes.

### LA VALEUR D'EXPERTISE À LA BASE DE LA VALEUR DE RÉALISATION

Le patrimoine de la SCPI est essentiellement constitué d'immeubles. La valeur de réalisation d'une SCPI s'appuie donc principalement sur la valeur d'expertise (valeur de marché ou dite valeur vénale) de son patrimoine immobilier.



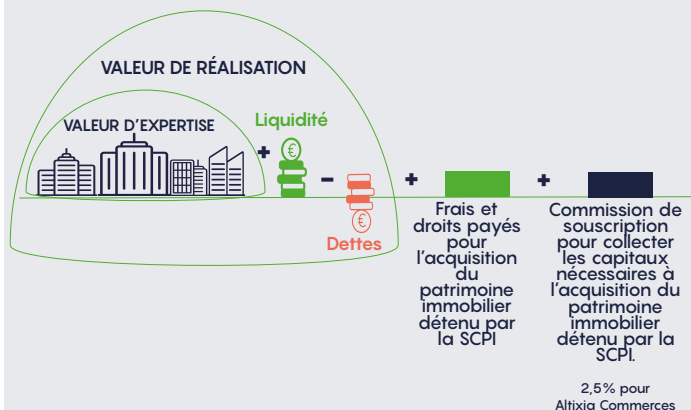
Elle correspond à la valeur de marché estimée à la vente des immeubles, c'est-à-dire les sommes nettes revenant au vendeur en cas de cession des actifs.

#### COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE VOTRE SCPI ?

La **valeur d'expertise** de chaque immeuble détenu par la SCPI est **déterminée chaque année par un évaluateur immobilier indépendant**. Elle est **documentée** dans un rapport d'expertise. Pour déterminer la valeur d'expertise, l'évaluateur se base sur un dossier complet fourni par la société de gestion, qui lui indique toutes les **caractéristiques**

**techniques de l'immeuble, son état locatif, les travaux éventuellement réalisés et les événements significatifs intervenus sur la période.** Il complète son analyse tous les cinq ans d'une visite de l'immeuble.

### VALEUR DE RECONSTITUTION



#### COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DE RECONSTITUTION DE VOTRE SCPI ?

La valeur de reconstitution part de la **valeur de réalisation** à laquelle sont **rajoutés tous les frais liés à la collecte de capitaux** (commission de souscription), **ceux liés aux investissements immobiliers** (broker, droits d'enregistrement, frais de notaire...), aux frais éventuellement liés aux emprunts... Cela permet de **connaître le montant théorique dont devrait disposer la SCPI pour se reconstituer à**

**ACHAT**  
VALEUR PATRIMONIALE EN CAS DE RACHAT DE TOUS VOS ACTIFS + LA COMMISSION DE SOUSCRIPTION

l'**identique** avec les mêmes immeubles, les mêmes locataires, les mêmes conditions locatives, la même structure de frais...

Cette valeur théorique sert à la société de gestion pour fixer la valeur de souscription et de retrait des parts de la SCPI (explication détaillée dans la prochaine minute pédagogique - fin septembre 2020)



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

### UN COMMERCE DE RESTAURATION À PARIS 17E

Commerce en pied d'immeuble situé dans le quartier mixte de Clichy-Batignolles à proximité immédiate du métro «Brochant» et de la future station de la ligne 14 «Pont Cardinet», du square des Batignolles et du Parc Martin Luther King et de la nouvelle cité judiciaire.

L'ensemble se trouve dans le secteur Clichy-Batignolles en plein renouveau. Sur 54 hectares, ce quartier accueillera, à horizon 2021-2022, 7 500 habitants et 12 700 emplois.

L'actif bénéficie d'une licence IV ainsi qu'une extraction et développe une surface de 53 m<sup>2</sup> (35 m<sup>2</sup> au RdC et 18 m<sup>2</sup> au s-sol) à usage de salle de restauration et réserves.

Cet actif est occupé par un locataire, «Poulet Rouge» par l'intermédiaire d'un bail commercial 3/6/9 ans ayant pris effet au 06/06/2018 pour un montant de loyer de 43 030 €/an HT HC.

ALTIXIA REIM, à travers la SCPI ALTIXIA COMMERCES, poursuit sa stratégie d'investissement d'actifs patrimoniaux et de qualité, avec une vision long terme.

Pour en savoir plus, cliquez ici.



Date d'acquisition	17-04-2020
Montant (acte en main)	810 000 €
Surface	53 m <sup>2</sup>
Taux de rendement (loyer HT/Prix AEM)	5,31%
Détention	100 %
Nombre de locataires	1
Montant du loyer HT-HC	43 030 €

### UN ENSEMBLE DE COMMERCES AU MANS

Acquisition le 12 juin 2020 d'un ensemble commercial se situant à proximité immédiate du Centre Commercial Le Mans Centre Sud regroupant un hypermarché Carrefour (11 129 m<sup>2</sup>), une galerie marchande qui sera totalement rénovée fin 2020, composée de 20 boutiques, 2 000 places de parkings et accueillant 4,6 M de visiteurs/an.

L'environnement immédiat se compose de logements collectifs et individuels et se caractérise par une offre commerciale diversifiée : Jardinerie Truffaut, Action, La Halle aux Chaussures, La Foir'Fouille, Mc Donald's, NOZ, Norauto...

L'ensemble acquis, situé en façade de l'avenue Georges Durand sur laquelle circule le tramway (ligne 1) permettant de rejoindre le centre-ville, se compose de deux actifs occupés par une boulangerie et un restaurant à l'enseigne Buffalo Grill.

- Boulangerie Ange, franchise d'une surface d'environ 380 m<sup>2</sup>, loué par l'intermédiaire d'un bail commercial de 10 ans assorti d'une durée ferme de 6 ans ayant pris effet le 03/02/2015 pour un montant de loyer de 76 537 €/an HT HC.
- Buffalo Grill, d'une surface d'environ 495 m<sup>2</sup>, loué par l'intermédiaire d'un bail commercial d'une durée de 10 ans, dont une durée ferme de 6 ans, ayant pris effet au 01/04/2020 pour un montant de loyer de 77 000 €/an HT HC.

Pour en savoir plus, cliquez ici.



Date d'acquisition	12-06-2020
Montant (acte en main)	2 065 450 €
Surface	875 m <sup>2</sup>
Taux de rendement (loyer HT/Prix AEM)	7,44%
Détention	100 %
Nombre de locataires	2
Montant du loyer HT-HC	153 537 €



## 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 a été reportée par le promoteur au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine du mois d'octobre 2020.

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 a été recalée au début du mois de novembre 2021.

Visualisez plus de photos !



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



**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

31,3 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

6,33% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

**SURFACES CONSTRUITES**

12 653 m<sup>2</sup>

**SURFACES LOUÉES**

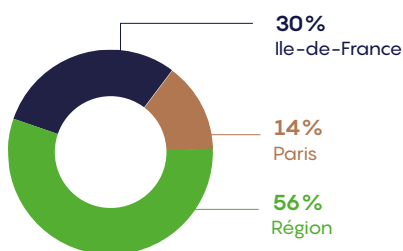
11 740 m<sup>2</sup>

**SURFACES VACANTES**

913 m<sup>2</sup>

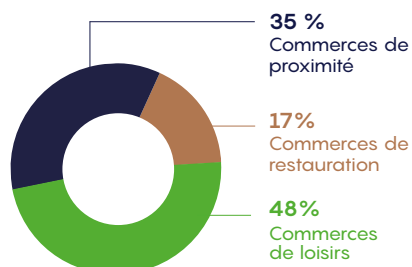
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2020)



**LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES**

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2020)





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

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

266 535 €

### TAUX DE RECOUVREMENT

86%

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

92,8%

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

75%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

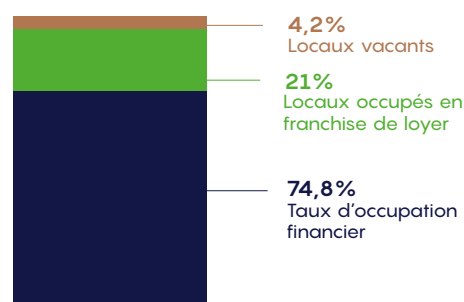
8,79 ans

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,47 ans

### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

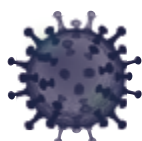
Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période et celle liée aux franchises de loyers qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée.



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.



## COVID-19 CORONAVIRUS

### ZOOM DES MESURES PRISES PAR ALTIXIA

Dès le début du confinement, l'équipe d'Asset Management de votre SCPI s'est immédiatement rapprochée de l'ensemble de vos locataires afin de pouvoir identifier la meilleure façon de les accompagner.

Notre enjeu a été d'évaluer leur solvabilité, les risques de retards de paiement ou d'impayés.

Dès le début de la crise, le gouvernement a fortement encouragé les associations professionnelles immobilières à publier des recommandations favorisant l'accompagnement des locataires les plus fragiles. Une charte de bonnes pratiques a été émise au début du mois de juin, encourageant la négociation entre les locataires et leurs bailleurs, et recommandant notamment des mesures d'annulations de loyers pour les locataires de petite taille (TPE/PME), des reports de loyers, la mise en place de paiements mensualisés ainsi qu'une suspension des recouvrements de loyers pendant la période de fermeture.

Avant même la publication de ces mesures, ALTIXIA REIM a décidé d'avoir une démarche très constructive en fonction de la typologie de ses locataires. Grâce à la proximité de nos équipes avec les locataires de votre SCPI, ALTIXIA REIM a pu établir des critères permettant de cibler les mesures d'accompagnement à mettre en place auprès de vos locataires en fonction de leur activité (commerce essentiel, restauration, salle de sport, bureaux...), ou de leur taille (TPE, PME, grande entreprise, enseigne franchisée ou non franchisée, etc...).

Ces critères ont permis la mise en place d'une politique d'éligibilité à des mesures d'accompagnement parmi lesquelles des annulations de loyer portant sur des périodes de 1 à 3 mois ou des reports partiels de paiement des loyers. En contrepartie, ALTIXIA REIM a pu obtenir de la part de nombreux locataires, pour lesquels ces mesures ont été essentielles au maintien de leur activité, des allongements des durées de leurs baux. Ainsi, les mesures d'accompagnement consenties sur une partie ciblée des locataires a permis de gagner quasiment 3 mois de durée ferme des baux sur la totalité de votre SCPI ! Concernant les locataires appartenant à des structures importantes ayant la trésorerie suffisante pour payer leur loyer, ou qui ont pu rester ouverts pendant la période de crise sanitaire, notre politique a été de rester ferme et de ne pas consentir d'annulations de loyers.

À ce jour, aucun locataire de votre SCPI n'a été placé en redressement ni en liquidation et nous avons pu pérenniser leur présence sur leur site.

Cet accompagnement a duré pendant toute la période du confinement et se poursuit encore puisque nous avons plusieurs initiatives pour accompagner nos locataires dans la reprise de leur activité, notamment grâce à des campagnes de communication permettant d'accroître leur visibilité et leur notoriété.

ALTIXIA COMMERCES RESPONSABLE FACE À LA CRISE SANITAIRE  
Campagne de sensibilisation aux gestes barrières - mai 2020



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

910 m<sup>2</sup>0 m<sup>2</sup>

Noisy-le-Sec – Restaurant Rodizio Brazil

**NOISY-LE-SEC**

Nous vous rappelons que cet actif neuf avait été acheté en VEFA et livré en décembre 2019. Altixia Commerces est propriétaire d'une quote part indivise de 56% de l'actif de Noisy-le-Sec.

Les locataires prennent progressivement possession de leurs locaux: Optical Center a ouvert en mars et la boulangerie en avril pendant le confinement. Le bail avec l'enseigne de fitness Basic Fit a pris effet le 30 juin 2020. Il porte sur une surface de 1 625 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 200 000 €, pour une durée ferme de 10 ans. Son ouverture est prévue le 9 octobre.



Noisy-le-Sec – Rodizio – Restaurant brésilien



Noisy-le-Sec – Boulangerie – Pâtisserie

## LA VIE DE VOTRE PATRIMOINE **IMMOBILIER** !



Chamblyrama - Aménagement - Emplacements de véhicules électriques



Chamblyrama - Intérieur du restaurant La Rotonde

### **MALGRÉ CETTE CRISE SANITAIRE, LA SITUATION LOCATIVE DE VOS ACTIFS IMMOBILIERS A BIEN ÉVOLUÉ !**

#### **CHAMBLY**

Dans le retail Park Chamblyrama, plusieurs aménagements ont été apportés afin d'en faire un vrai lieu de vie, avec notamment un bel espace vert qui commence à prendre toute sa place, très appréciée des consommateurs et des restaurateurs présents.

Par ailleurs, dans une démarche écologique, plusieurs initiatives ont été mises en place :

- Des emplacements recevant des compacteurs ont été installés afin de permettre la revente des déchets cartons recyclable. Une collecte 100% privative des déchets est à l'étude, permettant une autonomie de cette gestion ainsi qu'une diminution importante de la taxe des ordures ménagères : objectif mise en place en janvier 2021.
- Des emplacements pour véhicules électriques avec bornes de recharge ont été créés au centre du retail park.

Également dans une optique de poursuivre la dynamique d'installation du retail park et de ses locataires, votre SCPI a mis en place une campagne de fléchage du site Chamblyrama et l'installation d'un arrêt d'une navette gratuite reliant le centre-ville à Chamblyrama. Une page Instagram [Chamblyrama](#) a été

également créée afin de promouvoir le site et les commerces.

#### **Concernant plus particulièrement vos locataires :**

Les travaux de remise en état du local Basic Fit ont été finalisés par votre SCPI début juin. Basic Fit a de son côté commencé ses travaux d'aménagement pour une ouverture prévue le 7 août.

Le restaurant La Rotonde a été inauguré début juin. Outre une très belle terrasse, d'importants travaux d'aménagement ont été effectués par le locataire incluant la création d'une mezzanine de 140 m<sup>2</sup>.

Pour finir sur ce site, une très belle nouvelle étant donné que nous venons, pendant la publication de ce bulletin, de finaliser la location de la dernière cellule vacante du retail park. Le détail de ce nouveau locataire sera présent dans le bulletin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020.



Chamblyrama - Facade restaurant Volfoni



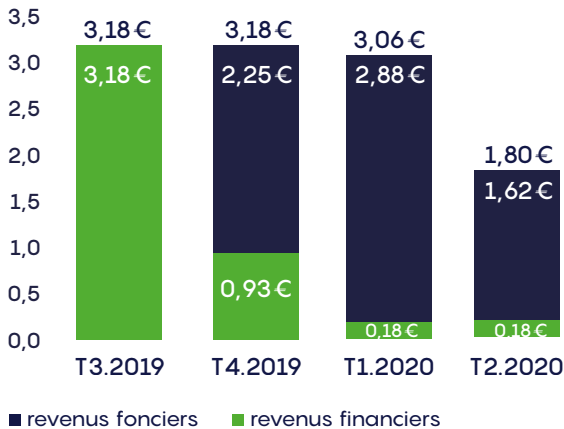
Chamblyrama -Terrasse du restaurant La Rotonde





## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



Conformément à ce que nous avons annoncé dans votre bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, la distribution au titre du second trimestre a été ramenée à 1,80€ part part en jouissance afin de se placer au plus près des prévisions d'encaissement de loyers par votre SCPI au cours de la période de crise sanitaire.

Compte tenu de la reprise de l'activité, et d'une normalisation progressive des encaissements de loyer à la suite des mesures d'accompagnement consenties par la société de gestion, la prévision de distribution au titre du prochain trimestre est prévue pour un montant de **2,40€ par part en jouissance**.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**30-10-2020**

### 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	30-06-2020
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		2 646
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2019	30-06-2020
Nombre d'associés	91	154
Nombre de parts	106 832	159 084
Capital nominal	16 024 800 €	23 862 600 €
Capitalisation	21 366 400 €	31 816 800 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	100 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 31 287 600 € à 31 816 800 €.

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](#)

## VOTRE ESPACE DÉDIÉ sur [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)



Plus de 2 associés sur 3 ont ouvert leur espace extranet dédié et nous tenons vivement à remercier ceux qui nous ont fait part de leur satisfaction. Si ce n'est pas déjà fait, découvrez votre espace client dédié ! ... et retrouvez :

- les actualités de votre placement ;
- toutes les informations sur vos souscriptions et les revenus qui vous ont été distribués ;
- les documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques ; et,
- un espace pour nous informer de vos changements d'adresse, de coordonnées bancaires ou d'adresse mail.

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.

N'oubliez pas de modifier votre mot de passe lors de votre 1<sup>re</sup> connexion.

 **Découvrez votre espace client dédié !**



[DOCUMENTATION](#) [CONTACT](#) [MON ESPACE](#)



**Bienvenue SAS ALTIXIA REIM**  
Mon conseiller : **ALTIXIA REIM**

**Actualités >**

Date	Titre
07/07/2020	Mesures de protection sanitaire pour nos locataires
15/06/2020	Sonia FENDLER, Présidente de ALTIXIA REIM, interviewée pour le magazine DECIDEURS
14/05/2020	Sonia Fendler, Présidente d'ALTIXIA REIM, interviewée par Club Patrimoine

**Synthèse de votre patrimoine**

Produit	Parts Pleine Pté	Parts Nue-Pté	Parts Usufruit	Montant souscription initial*	Valeur au prix de retrait*	Total revenus perçus	Montant IFR au 31/12
Commerces	26	0	0	5.000 €	4.876 €	129,50 €	5.638,00 €
Cadence XII	25	0	0	5.000 €	4.550 €	207,75 €	4.078,25 €

\* Montant corrigé en cas de démembrement (voir • **MES OPÉRATIONS** •)

## VOS ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Le 25 juin 2020 à 9h30, les Assemblées Générales de votre SCPI se sont tenues, exceptionnellement à huis clos en raison du contexte sanitaire.

**Assemblée Générale Ordinaire** : 69,84% des associés se sont exprimés en votant par correspondance ou donnant leur pouvoir au Président.

L'ensemble des résolutions a été adopté.

Votre nouveau conseil de surveillance a été élu et est composé de 9 membres dont 1 nouveau.

**Assemblée Générale Extraordinaire** : 67,57% des associés se sont exprimés en votant par correspondance ou donnant leur pouvoir au Président.

L'ensemble des résolutions a été adopté, notamment celle limitant la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital de la Société.

## Informations pratiques

### LES PARTS DE SCPI

#### Modalités de souscription

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

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

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

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

#### Délai de mise en jouissance

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

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

#### Distribution des revenus

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

#### Conditions de retrait

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

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

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

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

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

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

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

#### Cessions directes

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

#### LA FISCALITÉ

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

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

#### Revenus fonciers

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

#### Revenus financiers

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

#### Plus-values de cession de parts

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières. La plus-value calculée est soumise au prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%. La plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention permettant d'avoir une exonération totale de l'impôt après 22 ans de détention et des prélèvements sociaux après 30 ans.

## Lexique

#### Délai de mise en jouissance

Délai entre la date de souscription et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.

Exemple : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit 1 mois (septembre).

#### Valeur de retrait

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

#### Capitalisation

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

#### Taux de distribution (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.