

1^{er}
trimestre
2021

SOMMAIRE

Votre SCPI
en un coup d'œil
page 2

La minute pédagogique
de la libellule
pages 3-5

Acquisitions immobilières
pages 6

Avancement des
acquisitions en construction
page 6

Patrimoine immobilier
page 7

Situation locative
page 8

Revenus distribués
page 9

Marché des parts &
évolution du capital
page 9

Pour en savoir plus
page 10

Informations pratiques &
Lexique
page 11

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

A l'heure où nous finalisons la rédaction du premier bulletin trimestriel 2021 de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, le calendrier de déconfinement est en cours de finalisation par les pouvoirs publics et semble s'orienter vers une réouverture progressive des commerces à compter de la mi-mai.

Les équipes d'ALTIXIA REIM restent confiantes et optimistes : les français ont accumulé 120 milliards d'euros d'épargne depuis le début de la crise sanitaire et créé, d'après l'INSEE, pas moins de 850 000 entreprises, soit 35 000 de plus qu'en 2019. La France bénéficie d'une démographie croissante et l'immobilier peut dès lors constituer un lieu de rencontre idéal entre les intérêts des épargnants et de l'économie.

Les fondamentaux du marché restent sains. L'immobilier professionnel traverse la crise en confirmant son statut de valeur refuge. Acheter aujourd'hui est pertinent pour peu que l'on respecte quelques règles élémentaires liées tout d'abord à l'emplacement (zone de chalandise, d'emplois, d'infrastructures) puis à la proximité avec les locataires afin de les accompagner individuellement au mieux des intérêts communs.

Tout ceci renforce nos fortes convictions pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES ancrée dans une stratégie de commerces de proximité et, d'utilité au quotidien. Les acquisitions projetées confirmeront ces convictions.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier de votre SCPI progresse de manière significative grâce à la fin de la période de franchise de certains locataires. Pour autant, votre société de gestion a décidé, par prudence, de ramener l'acompte du 1^{er} trimestre 2021 à 2,40€ par part afin de tenir compte de la fermeture de certaines activités commerciales au cours de ce 1^{er} trimestre. A ce jour, nos perspectives de DVM prévisionnel au titre de 2021 restent inchangées et comprises entre 5 et 6%.

Ce trimestre, votre minute pédagogique est consacrée à la lecture du Rapport Annuel qui vous sera adressé en mai avec votre convocation à l'Assemblée Générale : vous disposerez ainsi des clés de lecture de ce document qui peut paraître un peu aride mais constitue une mine précieuse d'informations sur votre SCPI.

Vous retrouverez également en fin de ce bulletin (page 10) une nouvelle rubrique "Pour en savoir plus sur votre SCPI" qui vous permet d'accéder aux différentes minutes pédagogiques actuellement disponibles. Nous espérons que vous apprécierez ces documents et notre volonté de transparence dans notre communication.

L'équipe d'Altixia et votre conseiller patrimonial sont à votre disposition.

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athar

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

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

ALTIXIA COMMERCES au 31-03-2021

Performance & valeur des parts

DVM 2020

5,03%

Taux de distribution 2020 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

2,40 € par part

PROCHAIN VERSEMENT

29 juillet

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

2,40 € par part au titre du 2T 2021

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.

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

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2020

208,93 € par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2020

194,45 € par part

VALEUR IFI (résident/non résident) AU 01.01.2021

176,70 €

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

42 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

5,97%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

30%

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

94,5%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

5 465 400 €

au cours du 1^{er} trimestre 2021

CAPITALISATION

39 333 200 €

au 31-03-2021

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

201

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

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

La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE

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

LE RAPPORT ANNUEL, UNE MINE D'INFORMATIONS POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI

Les rapports annuels sont publiés annuellement par les entreprises et ont pour objectif de renseigner les actionnaires sur l'activité et les résultats de l'année écoulée.

Ils fournissent des éclaircissements quant à la gouvernance de l'entreprise, présentent les perspectives économiques, et sont suivis d'une partie financière comprenant les comptes annuels.

Les SCPI sont des sociétés dont l'objectif de gestion principal est de constituer un patrimoine immobilier

ouvert à la location, et de distribuer les produits issus de cette location à leurs porteurs de parts. A ce titre, le rapport annuel de votre SCPI a pour objectif de vous donner le plus d'informations possible sur l'évolution du capital et le marché des parts (nombre de parts nouvelles souscrites, parts rachetées), sur la stratégie d'investissement, sur la composition et la valorisation de son patrimoine immobilier, ainsi que sur le rendement servi par la SCPI.

COMMENT EST ORGANISÉ LE RAPPORT ANNUEL DE VOTRE SCPI ET QUELLES INFORMATIONS POUVEZ-VOUS RETROUVER SUR UN RAPPORT ANNUEL ?

Une **fiche d'identité** synthétisant les principales informations concernant la SCPI, et notamment :

- Le type de SCPI (capital variable ou fixe) ainsi que la typologie des actifs immobiliers dans lesquels elle peut investir
- Le nom et l'adresse de la société de gestion

- La composition de son Conseil de Surveillance
- L'identification des autres acteurs de la vie d'une SCPI : dépositaire, commissaire aux comptes, expert immobilier



| | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| SIÈGE SOCIAL | 32 avenue Marceau - 75008 PARIS |
| DATE D'IMMATRICULATION | 13 décembre 2018 |
| IMMATRICULATION | 844 615 823 RCS Paris |
| DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE | 12 décembre 2117 |
| CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE | 100 000 000 euros |
| CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2019 | 20 161 500 euros |
| VISA AMF | SCPI n° 19-02 du 12 mars 2019 |

Une **note de conjoncture économique et immobilière**, dont l'objectif est de synthétiser les principales évolutions des marchés immobiliers au cours de l'année, ces évolutions étant ensuite détaillées en fonction des classes d'actifs et de la stratégie d'investissement de la SCPI (bureaux, commerces, résidentiel, ...). La note de conjoncture vise à apporter des éclairages sur

les attentes des investisseurs en actifs immobiliers et des locataires utilisateurs de surfaces de bureaux ou commerciales. Elle permet de répondre aux questions telles que : comment s'est comporté le marché de l'investissement, de la location, ou quels types de surfaces ont eu la faveur des preneurs à bail ?

Le **rapport de gestion de la société de Gestion** est la partie qui permet de comprendre de façon concrète quelles ont été les principales actions entreprises par la société de gestion au cours de l'année. Cette partie est très importante, car elle détaille les informations clés

sur la stratégie d'investissement menée par la société de gestion, sur les actions engagées afin d'améliorer la situation locative, sur sa stratégie de valorisation du patrimoine, ainsi que sur sa politique de distribution de dividendes.

Quelle gestion du patrimoine immobilier a été réalisée par la société de gestion ?

Investissements / arbitrages

La partie consacrée à l'évolution du patrimoine immobilier indique quels sont les immeubles qui ont été achetés ou vendus, où ils sont situés, quelles sont leurs caractéristiques et leurs locataires, et si l'acquisition s'est faite à l'aide d'un crédit.

Gestion locative

Le bilan de l'activité locative indique quelles sont les surfaces qui ont été louées, celles qui ont été libérées, et éventuellement les surfaces qui restent vacantes en fin d'année.

Cette partie relate également les éventuels contentieux en cours avec des locataires, et le risque financier que

Synthèse du patrimoine

Le rapport de gestion doit communiquer des informations de synthèse sur l'ensemble du patrimoine, afin d'indiquer ses caractéristiques principales :

- La répartition géographique
- La répartition sectorielle (types d'actifs)
- La surface totale du patrimoine, le taux d'occupation
- Eventuellement la répartition des locataires par secteurs d'activités

Les ventilations des données du patrimoine doivent se faire en fonction de la valeur vénale à fin d'année, et / ou en fonction des surfaces.

Quelle a été la performance de la SCPI ?

Le rapport de gestion fait état de la performance de la SCPI :

- en terme de rendement servi aux investisseurs (le **DVM** ou Distribution sur Valeur de Marché),
- En terme de valeurs des parts en fin d'année :

• le **prix de souscription**, la **valeur de retrait**,

Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)

la **valeur de réalisation**, la **valeur de reconstitution**.

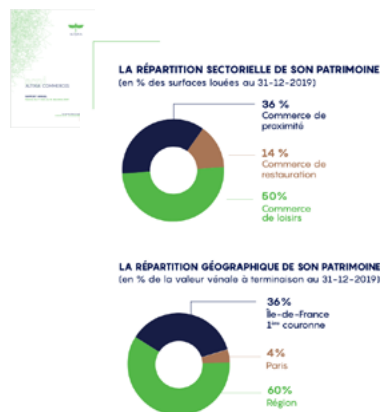
Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)

Effet de levier

Le rapport de gestion doit indiquer comment les acquisitions ont été financées. Dans le cas où la SCPI a eu recours à des financements bancaires, une section devra spécifiquement traiter des niveaux d'endettements, des engagements pris... (par exemple: engagements de paiements à terme lorsqu'un actif a été acquis en VEFA).

ces contentieux sont susceptibles de faire porter à la SCPI.

La partie consacrée à la gestion locative doit également relater les actions entreprises afin de valoriser le patrimoine : gros travaux couverts par des provisions, travaux d'entretien, réalisation d'aménagements et d'installations.



Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2019

Date de création : 13-12-2018

Gouvernance, contrôle et transparence. Cette partie réglementaire vise à informer les porteurs de parts sur les règles de contrôles mises en place par la société de gestion (contrôle interne, lutte anti-blanchiment, contrôle

des risques, prévention des conflits d'intérêts), sur sa politique de rémunération, sur sa politique d'accès aux données personnelles (règlement RGPD).

Le rapport du Conseil de Surveillance. Il s'agit du rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI, élu par l'assemblée générale des associés. Il relate aux porteurs de parts les conclusions des travaux du Conseil au cours de l'année

ainsi que l'information qui lui a été donnée par la société de gestion sur l'ensemble de ses actions. Ce rapport indique leurs commentaires sur les comptes et les valeurs arrêtés à fin d'année.

Le texte des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire: Ordinaire telles que l'approbation des comptes et valeurs de la SCPI, la constatation

et l'affectation de son résultat, et le cas échéant Extraordinaire lorsque, notamment, une modification des statuts ou de la politique d'investissement est envisagée.

Les rapports du Commissaire aux Comptes. Ces rapports reprennent l'opinion du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels publiés par la société de gestion. Le rapport du Commissaire aux Comptes matérialise l'approbation des comptes, et fait état éventuellement d'observations ou de réserves sur ceux-ci. Le rapport

spécial du commissaires aux comptes s'attache à détailler les montants versés par la SCPI à des sociétés liées : on peut également y retrouver les montants payés à la société de gestion (commission de souscription, commission de gestion, ...)

COMMENT INTERPRÉTER LES CHIFFRES, TABLEAUX, RATIOS ET EXPLICATIONS QUI JALONNENT LES RAPPORTS ANNUELS D'UNE SCPI ?

Les comptes annuels et les tableaux explicatifs complétant la partie financière du rapport annuel de votre SCPI comportent de multiples tableaux et données chiffrées,

dont certains sont spécifiques aux SCPI et à leur activité et présentent de ce fait un intérêt tout particulier.

| | 2019 (1) | | 2018-2019 |
|--|--------------|----------------|------------|
| | Euros | % | Euros |
| ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES (EN EURO ET EN % DES REVENUS) | | | |
| REVENUS | | | |
| Recettes locatives brutes | 22,12 | 86,47% | |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 3,46 | 13,53% | |
| Produits divers | | | |
| TOTAL DES REVENUS | 25,58 | 100,00% | N/A |
| CHARGES | | | |
| Commission de gestion | 3,84 | 15,01% | |
| Autres frais de gestion* | 0,73 | 2,86% | |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,01 | 0,04% | |
| Charges immobilières non récupérées | 0,05 | 0,20% | |
| SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES | 4,63 | 18,10% | |
| Charges financières | 2,18 | 8,52% | |

Le tableau d'évolution par part en jouissance des résultats financiers des 3 derniers exercices constitue une des informations les plus spécifiques aux SCPI : il consiste en une décomposition des principaux postes du compte de résultat ramenés à une part en jouissance. Le nombre de parts en jouissance est calculé sur la base d'une moyenne du nombre de parts en jouissance annuel (si la SCPI est à capital variable).

Il permet d'informer le porteur de parts sur le poids relatif des charges supportées par la SCPI comparées au montant des loyers comptabilisés, et sur la formation du résultat distribué aux porteurs de parts.

| FISCALITÉ | |
|---|-------------|
| Fiscalité 2019 pour une part en pleine de jouissance | |
| POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTE A L'IMPOT SUR LE REVENU | |
| En Euros | |
| Revenus fonciers bruts | 14,37 |
| Frais et charges déductibles | 6,11 |
| Intérêts d'emprunts | 1,17 |
| REVENUS FONCIERS NETS | 7,08 |
| dont revenus fonciers de source française | 7,08 |
| dont revenus en provenance de l'étranger | - |
| PRODUITS FINANCIERS | 5,13 |
| Rappel dividende ordinaire versé | 5,13 |
| Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)[1] | - |

Les SCPI étant des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, la fiscalité dépend du régime fiscal du porteur de parts (impôt sur le revenu, impôt sur les sociétés...). Les sommes fiscalisées sont fonction des règles applicables aux sociétés civiles immobilières, et non pas des montants effectivement perçus par les porteurs de parts (pour en savoir plus : [cliquez ici](#)). Ce tableau reprend de manière simplifiée les éléments à reporter sur les déclarations, qui sont par la suite détaillés et expliqués dans les notices fiscales et bordereaux fiscaux envoyés aux porteurs de parts par la société de gestion.

| | 31-12-2019 | | 28-02-2019 | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2019 (EUROS) | | | | |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 22 314 722,72 | 22 371 600,00 | | |
| Immobilisations en cours | 1 226 296,23 | 1 475 922,00 | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |

Les SCPI sont des sociétés qui n'établissent pas de bilan comptable selon la présentation classique du Plan Comptable Général des Entreprises. Leur plan comptable étant spécifique, l'équivalent du bilan comptable est nommé « Etat du Patrimoine ». Celui-ci comporte 2 colonnes, une pour les valeurs bilantielles (c'est-à-dire les prix de revient comptable ou prix d'acquisition), et une autre colonne pour les valeurs estimées qui reprennent les valeurs de marché du patrimoine immobilier. Ainsi la somme des valeurs estimées de l'état du patrimoine d'une SCPI correspond exactement à la valeur de réalisation de celle-ci.

| INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES | |
|---|--|
| Société de gestion - ALTXIA REIM | |
| Rémunérations perçues | |
| Commission de souscription (HT) | |
| Commission de gestion (HT) | |
| Commission de cession d'actifs immobiliers (HT) | |
| Commission sur les acquisitions (HT) | |
| TOTAL | |

Le détail des sommes versées à la société de gestion par la SCPI figure dans ce tableau.

| INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-----------|-----------|--|--------------------|--|----------------------------|---|
| Ville | CP | Adresse | Typologie | Détention | Surface (en m ²) ou % de détention | Date d'acquisition | Prix d'achat frais et droits inclus (en €) | Travaux immobiliers (en €) | Prix de revient de l'acquisition (en €) |
| CHAMBLY | 60150 | 590 rue Jean Renoir | Commerces | 50% | 9 056 | 28-mars-19 | 16 636 004 | 72 018 | 16 708 022 |
| NORSEY LE SEC | 93130 | 39 rue de Paris | Commerces | 66% | 2 544 | 24-jul-19 | 6 466 901 | | 6 466 901 |

En toute fin de votre rapport annuel, vous trouverez l'un des états parmi les plus importants : le tableau récapitulatif et détaillé de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par votre SCPI. L'inventaire permet de visualiser les actifs, propriétés de la SCPI, classés par typologie (bureaux, commerces, ...), leur adresse, leur surface, leur valeur d'achat, le montant des travaux réalisés sur chaque actif postérieurement à la date d'acquisition.



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

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

Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

La date de livraison du programme, qui avait été décalée à novembre 2021 en raison de la crise sanitaire, sera finalement avancée à septembre 2021. La commercialisation avance favorablement avec la réception de candidatures pour 2 locaux commerciaux en complément de ceux déjà loués.

Cette promotion, bénéficie d'un calendrier opportun de livraison en 2^{ème} phase, après l'ouverture des premiers commerces au début de l'été. L'attrait des commerces de cette zone sera grandissant aux cours des prochains mois.



Visualisez plus de photos !

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)

Acquisition – novembre 2020 – Promoteur : Océanis

Le chantier est au stade d'élévation des murs et la date de livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2021.

Visualisez plus de photos !



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



VOLUME D'INVESTISSEMENT

42 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

5,97% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

13 994 m²

SURFACES LOUÉES

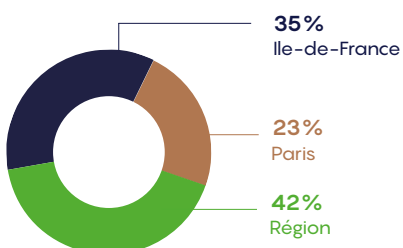
13 580 m²

SURFACES VACANTES

414 m²

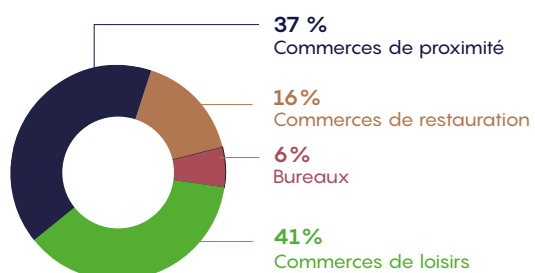
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2021)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 31-03-2021)





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

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

504 408 €

TAUX DE RECOUVREMENT

81,5%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

94,5%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

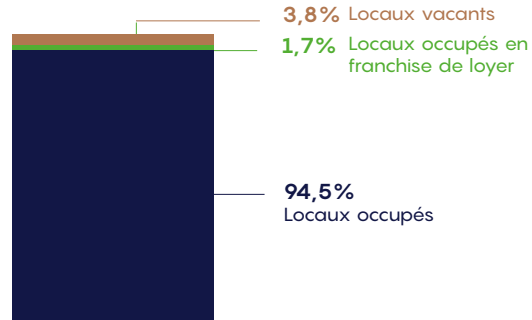
7,71 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,15 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 (3,8%) et celle liée aux franchises de loyers qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



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 facturés 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

144 m²

0 m²

LA VIE DE VOS IMMEUBLES

RUEIL MALMAISON - EMERIGE

Un bail a été signé au cours du 1^{er} trimestre 2021 avec l'enseigne alimentaire Bio La Vie Claire pour la surface totale de 288m² au loyer annuel de 90 000 €. Il s'agit d'un bail de 10 ans dont 6 années fermes dont la prise d'effet a été fixée au 6 avril 2021.

RUEIL MALMAISON - ICADE

Déjà précommercialisé à hauteur de 38% avec une boulangerie et une pharmacie, le site connaît un engouement avec des candidatures reçues de la part d'une enseigne nationale de coiffure (bail en cours de négociation - 6% des loyers) et d'un restaurant/traiteur (15% des loyers). De nombreuses visites ont été effectuées au cours du trimestre, les abords du site ayant été finalisés. La livraison est prévue pour fin septembre 2021.

NOISY LE SEC

Le site déjà loué à hauteur de 89% continue d'être attractif; des visites ont été effectuées sur les 2 dernières surfaces.

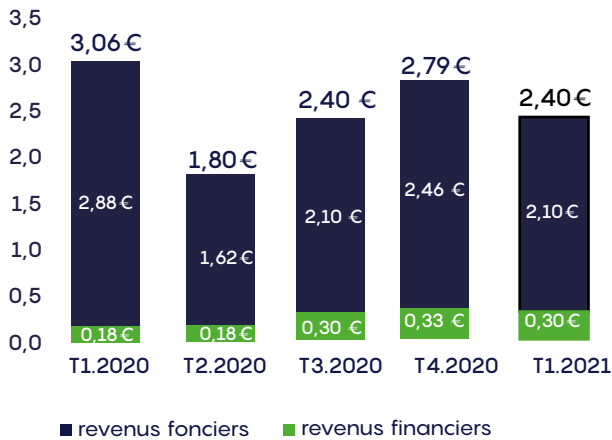
CHAMBLY

Le site est occupé à 100%. Les travaux sont en cours sur la dernière cellule louée à l'enseigne immobilière Keymex (1 053m²), dont l'ouverture est prévue au 2^{ème} trimestre 2021.



REVENUS **DISTRIBUÉS**

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution au titre du 1^{er} trimestre a été ramenée à 2,40€ par part en jouissance, soit une distribution légèrement en baisse par rapport à ce qui avait été annoncé dans le bulletin trimestriel précédent, afin de s'ajuster aux conditions actuelles de fermeture administrative des commerces.

La prévision de distribution au titre du 2^e trimestre 2021 est maintenue à 2,40€ par part en jouissance.

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS **29-07-2021**

DECLARATION DE VOS REVENUS

Si vous avez perçu des revenus versés par votre SCPI au cours de l'exercice 2020, vous devez compléter votre déclaration de revenus à l'aide des montants figurant sur le bordereau fiscal qui vous a été adressé par mail mi-avril. Les notices fiscales et tutoriels, établis pour vous accompagner dans vos déclarations, sont également accessibles dans ce mail.

Pour faciliter vos démarches, votre bordereau est également à votre disposition dans votre espace client extranet, en rubrique « documents ».

Nous vous invitons à retrouver ci-dessous les liens qui vous permettront d'accéder aux éléments d'accompagnement que nous mettons à votre disposition pour vous aider dans l'établissement de votre déclaration fiscale :

- Notice fiscale :
 - Télédéclaration internet : [cliquer ici](#)
 - Déclaration papier : [cliquer ici](#)
- Vidéos :
 - Régime du micro-foncier : [cliquer ici](#)
 - Régime général dit au réel : [cliquer ici](#)

et pour comprendre les écarts entre les revenus perçus et les revenus fiscalisés : [cliquer ici](#).

Bien entendu, nos équipes sont à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions. Nous sommes joignables au 01 80 05 26 20 ou par mail à serviceclient@altixia.fr



MARCHÉ DES **PARTS** & ÉVOLUTION DU **CAPITAL**

| | 31-03-2021 |
|--|------------|
| Nouvelles parts émises au cours du trimestre | 27 327 |
| Retraits de parts | 0 |
| Parts en attente de retrait | 0 |

| | 31-12-2020 | 31-03-2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 183 | 201 |
| Nombre de parts | 169 339 | 196 666 |
| Capital nominal | 25 400 850 € | 29 499 900 € |
| Capitalisation | 33 867 800 € | 39 333 200 € |
| Capital plafond statutaire | 100 000 000 € | 100 000 000 € |

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1^{er} trimestre, la capitalisation a évolué de 33 867 800 € à 39 333 200 €.

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

La minute pédagogique DE LA LIBELLULE

Retrouvez **les minutes pédagogiques de la libellule** !



LE DÉLAI DE JOUISSANCE DE LA SCPI : pour comprendre son impact et son utilité



LA FISCALITÉ DES SCPI : pour comprendre les écarts entre les revenus versés et les revenus à déclarer



LE REPORT À NOUVEAU : comment se détermine la distribution des revenus, la constitution et l'utilisation du report à nouveau



LES VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION : comment se détermine ces valeurs et quelles sont leur utilité



LE PRIX DE SOUSCRIPTION ET LA VALEUR DE RETRAIT : comment se détermine le prix de souscription et la valeur de retrait



LE CRÉDIT D'IMPÔT LIÉ AUX ABANDONS DE LOYERS (COVID-19) : comment se détermine ce crédit d'impôt et quel bénéfice vous en tirerez



N'hésitez pas à nous faire part des thèmes et sujets que vous souhaiteriez découvrir. Nous nous ferons un plaisir d'établir la minute pédagogique de la libellule correspondante.

Et n'oubliez pas **votre espace dédié ALTIXIA**

- 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,
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 de mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site.

 Découvrez [votre espace client dédié](#)

Informations pratiques

LES PARTS DE SCPI

Modalités de souscription

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

TOP (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.