

### SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'oeil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4-5
Acquisition immobilière	page 6
Patrimoine immobilier	page 7
Situation locative	page 8
Revenus distribués	page 9
Marché des parts & évolution du capital	page 9
Label ISR	page 10
Pour en savoir plus	page 11
Informations pratiques & Lexique	page 12

### Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Que de bonnes nouvelles ce trimestre !

**Tout d'abord, votre SCPI ALTIXIA COMMERCES vient d'obtenir le Label ISR.** Outre l'optimisation des consommations d'énergie, le principal engagement de votre SCPI au titre de ce label consiste à soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc., afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre". Vous trouverez plus de détail sur la politique ISR de votre SCPI en page 10 de ce bulletin.

Ensuite, alors que le marché immobilier a tendance à se complexifier, la classe d'actifs des commerces démontre une nouvelle fois sa résilience : l'étude Knight Frank du 5 avril 2023 relève que « Le marché des commerces avait atteint des sommets en 2022, avec près de six milliards d'euros investis en France. L'activité reste très élevée en ce début d'année 2023, puisque les sommes engagées dans l'Hexagone au 1<sup>er</sup> trimestre totalisent 1,3 milliard d'euros». Ceci confirme la pertinence

des convictions d'Altixia REIM pour votre SCPI Altixia Commerces en dépit des phénomènes de mode notamment depuis le Covid.

Au sein de cette classe d'actifs, nous restons très sélectifs avec une prédilection pour :

- Les commerces neufs ou récents en pied d'immeubles dans des quartiers écoresponsables,
- Des retails parks en région dans des zones dynamiques avec des enseignes appréciées des français,
- Une activité locative privilégiant des acteurs de proximité et des domaines d'activités tels que l'alimentaire, la santé, le bien-être, les loisirs et la restauration...

Ce trimestre a donc été l'occasion de poursuivre nos acquisitions avec un local d'activité à Stains et un retail park au nord du Mans.

Enfin, dernière bonne nouvelle, nos prévisions 2023 sont revues à la hausse avec un objectif de taux de distribution annuel de 5,30%. **Par conséquent, nous avons décidé de porter l'acompte prévisionnel sur distribution au titre du deuxième trimestre 2023 à 2,73€ (versus 2,46€ au 1<sup>er</sup> trimestre).**

Sonia Fendler et Frédéric Athar



# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 31-03-2023

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**5,34%**

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2022, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2022

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

**2,46 €** par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

**31** JUILLET

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

**2,73 €** par part au titre du 2T 2023  
(voir page 8)

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**203 €\*** par part

10 parts minimum pour une première souscription

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

### VALEUR DE RETRAIT

**197,92 €** par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**5 mois**

soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription. Délai entre cette dernière et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée.

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2022

**211,52 €\*** par part

\*sous réserve de validation par l'assemblée générale de votre SCPI.

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2022

**197,55 €\*** par part

### VALEUR IFI (résident/non résident) AU 01.01.2023

**162,41 €** par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**88,1 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,49 %**

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS

**8,94 %**

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

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**94,4%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**4 585 364 €**

au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### CAPITALISATION

**100 150 050 €**

au 31-03-2023

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**737**

### PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

**0**

# 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.

Vous recevrez dans quelques jours les documents concernant la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI et notamment le Rapport Annuel arrêté au 31 décembre 2022. La minute pédagogique de ce trimestre vous accompagne dans la lecture de ce document essentiel.

### 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	844 615 997 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	200 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2022	70 726 800 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 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, la valeur de réalisation, la valeur de reconstitution.**
- Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)  
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.



**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.

	2022		2021	
	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	11,22	85,19%	12,44	92,11
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,95	14,81%	1,06	7,85
Produits divers				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	1,96	14,86%	2,13	15,74
Autres frais de gestion*	0,23	1,75%	0,29	2,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,06%	0,12	0,89
Charges immobilières non récupérées	0,11	0,84%	0,09	0,67
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,44</b>	<b>18,53%</b>	<b>2,63</b>	<b>19,41</b>
Charges financières	0,72	5,47%	1,00	7,41
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,14	1,06%	0,19	1,41
<b>PROVISIONS</b>				
Dotation provision pour grosses réparations	0,04	0,29%		
Dotation nette aux autres provisions**	0,00	0,00%	0,18	1,33
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,90</b>	<b>6,82%</b>	<b>1,37</b>	<b>10,11</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,34</b>	<b>25,35%</b>	<b>4,00</b>	<b>29,51</b>

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 2022 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	13,00
Frais et charges déductibles	4,52
Intérêts d'emprunts	0,74
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>7,75</b>
dont revenus fonciers de source française	7,75
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1,92</b>
Rappel dividende ordinaire versé	1,92
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)	-
POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTE A L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS	

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.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2022 (EUROS)	31-12-2022		31-12-2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	83 363 528,08	84 490 042,72	44 486 206,69	44 645 442,72
Immobilisations en cours			8 198 980,83	9 105 056,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remis en état	-10 666,08			
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	333 834,59	570 808,12	333 834,59	568 734,87
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				

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		Montant (€)
<b>Société de gestion - ALTIIXIA REIM</b>		
<b>Rémunérations perçues</b>		
Commission de souscription (HT)		1 086 397
Commission de gestion (HT)		546 393
Honoraires divers (HT)		12 900
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)		
Commission sur les acquisitions (HT)		348 469
Commission de réinvestissement (HT)		
Commission sur cession de parts		
<b>TOTAL</b>		<b>1 994 139</b>

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 <sup>2</sup> ) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux et aménagements (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60250	590 rue Jean Renard	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	104 243	15 812 266
Nosy-le-Sec	93330	39 rue de Paris	Commerces	55%	2 544	24-juil-19	8 573 480	150 763	8 724 243
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bords Rouins	Commerces	50%	600	30-avr-19	2 633 889		2 633 889
Paris	75016	7 rue Gustave Courbet	Commerces	100%	61	20-déc-19	1 138 157		1 138 167
Paris	75017	39A rue de Genouille	Commerces	100%	139	Août-21	2 543 506	4 900	2 548 406

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



Locaux d'activité - Stains

Date d'acquisition	04-01-2023
Montant (acte en main)	2,25 M€
Surface	1 230 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

### Locaux d'activité & bureaux - STAINS (93)

Altixia Commerces a acquis, le 4 janvier 2023, un ensemble à usage de locaux d'activité implanté à Stains, situés au nord de Paris, à 7km de la limite nord et à 12km du centre de Paris en voiture.

Le site est également bien desservi par les transports en communs : bus à proximité immédiate et arrêt de tramway T11 (15 min à pied) permettant la liaison avec les RER B, C, D et H.

Il bénéficie aussi d'une proximité avec l'aéroport de Paris—Le Bourget et du stade de France, tous les deux situés à environ 6km (15 min en voiture).

L'ensemble, détenu en pleine propriété, se compose de cellules à usage de locaux d'activité d'une superficie de 1 230 m<sup>2</sup> dont 20% de bureaux, de 20 places de parkings extérieurs et de 3 portes sectionnelles d'une hauteur libre de 7,50 m.

L'actif est occupé par la société Georges, blanchisserie industrielle pour professionnels impliqué dans une démarche RSE notamment par l'utilisation de microbilles, leur permettant une économie de 80% de l'eau et de 50% de l'électricité utilisée, dans le cadre d'un bail commercial 6 ans fermes à effet au 01/05/2022.

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



Ensemble commercial - La Chapelle-St-Aubin (Le Mans)

Date d'acquisition	14-02-2023
Montant (acte en main)	2,05 M€
Surface	1 369 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	1

### Ensemble commercial - LA CHAPELLE-ST-AUBIN (72)

Altixia Commerces a acquis, le 14 février 2023, un ensemble commercial implanté à La Chapelle-Saint-Aubin, commune située au nord de l'agglomération du Mans. Localisé au sein de la zone commerciale du Moulin aux Moines, le site bénéficie d'une excellente visibilité et de la proximité immédiate de la RD 338 permettant de relier l'autoroute A11 (axe Paris - Nantes) à la rocade et au centre-ville du Mans.

La ZAC du Moulin aux Moines est la principale zone commerciale de l'agglomération et regroupe 288 commerces (76% d'enseignes nationales) dont un Centre Commercial Auchan, Boulanger, Stockomani, Conforama, Jardiland, Décathlon, GiFi, Castorama...

L'ensemble, détenu en copropriété, se compose d'une cellule commerciale type «Retail Park» d'une superficie de 1 369 m<sup>2</sup>, dont 1 234 m<sup>2</sup> de surface de vente, et de 40 places de parkings. Il est occupé par l'enseigne «Fête ci Fête ça».

Ce lot est mitoyen de deux cellules commerciales occupées par les enseignes «Mangeons Frais» et une boulangerie «Marie Blachère».

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

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



Perspective - Commerce - St-Germain-en-Laye

**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

88,1 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

6,49 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

**SURFACES CONSTRUITES**

35 105 m<sup>2</sup>

**SURFACES LOUÉES**

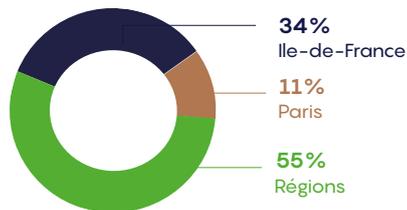
32 552 m<sup>2</sup>

**SURFACES VACANTES**

2 553 m<sup>2</sup>

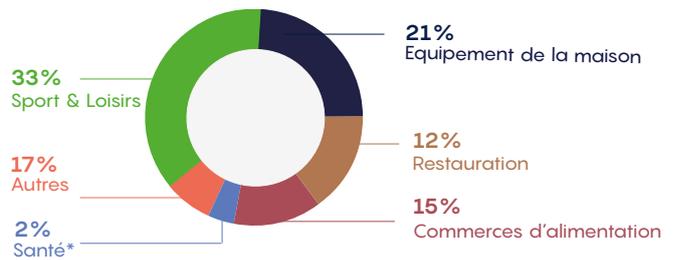
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2023)



**L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES**

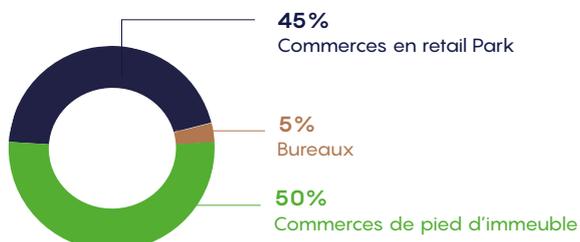
(en % des surfaces louées au 31-03-2023)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

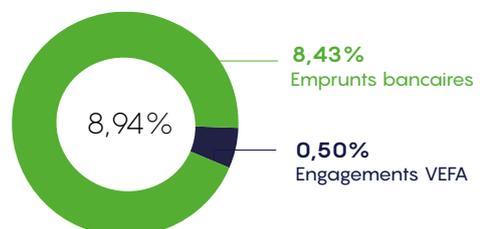
**REPARTITION SECTORIELLE**

(en % de la valeur vénale au 31-03-2023)



**DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS**

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 31-03-2023)





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

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,7%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

6,85 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

1 150 734 €

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

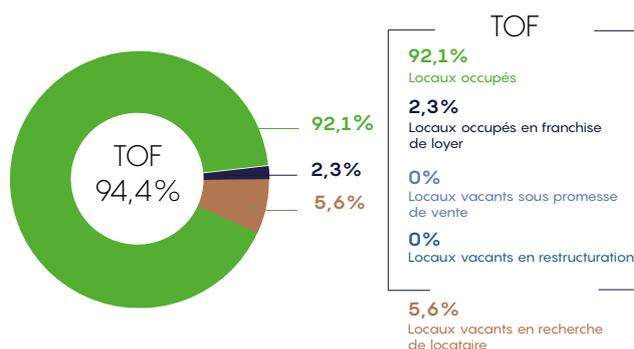
94,4%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

3,50 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 (5,6%) et celle liée aux franchises de loyers (2,3%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES du trimestre



### LA VIE DE VOS IMMEUBLES

#### ST GERMAIN EN LAYE

Une supérette Franprix a repris le local de l'enseigne alimentaire bio La Vie Claire. Le commerce a ouvert en janvier.

#### CHAMBLY

Plusieurs candidatures en restauration ont été reçues pour le local vacant de 405 m<sup>2</sup>. Une enseigne a été sélectionnée présentant une offre complémentaire aux autres restaurants présents sur le site.

#### CHATENAY-MALABRY

Le centre d'esthétique Lazeo et le cabinet dentaire ont ouvert leurs portes.

De nouvelles candidatures sur les autres lots sont en cours de validation dont notamment un concept store proposant des articles de maroquinerie et de bijoux.

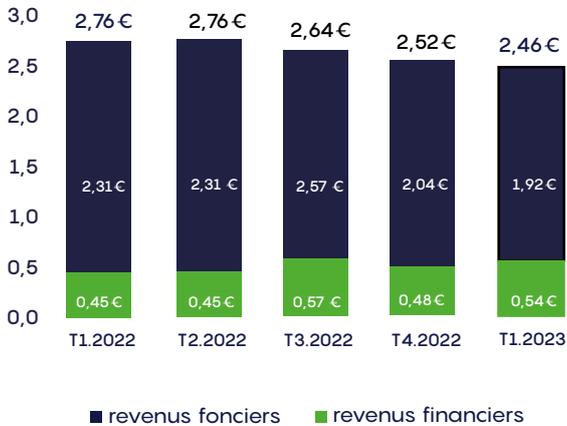


Enseigne Franprix - St-Germain-en-Laye



## REVENUS DISTRIBUÉS

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/TRIMESTRE



La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 a été réalisée sans faire appel au report à nouveau.

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

Il est prévu que les dividendes versés au cours des prochains trimestres augmentent progressivement pour atteindre un objectif de distribution annuelle d'environ 10,7€ par part en jouissance.

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**31-07-2023**

### COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

#### sources de revenus de votre scpi

Votre SCPI est susceptible d'encaisser différentes natures de revenus :

- des loyers versés par les locataires ;
- des intérêts financiers provenant des sommes placées et non encore investies en immobilier ;
- le cas échéant, d'une rémunération versée pendant la phase de construction d'un bien acquis en l'État Futur d'Achèvement ;
- ou le prélèvement d'une partie du report à nouveau ; et,
- des dividendes versés à la SCPI par les sociétés immobilières dont elle détient des parts ou actions

Les plus-values réalisées lors de vente d'immeubles peuvent également venir compléter les sommes pouvant être distribuées aux porteurs de parts.

Afin de former le revenu distribuable aux associés, les revenus immobiliers sont minorés des charges immobilières (charges non récupérables auprès des locataires), des éventuels intérêts d'emprunt ou frais financiers supportés, de la rémunération de la Société de Gestion, des honoraires dus aux prestataires tels que les experts immobiliers, le dépositaire, ou le Commissaire aux Comptes.

Une fois constatés dans les comptes de votre SCPI, ces revenus minorés des charges sont par la suite reversés mensuellement aux associés porteurs de parts par la Société de Gestion. Les acomptes sur distribution versés par votre SCPI font l'objet d'un audit et d'un rapport du Commissaire aux Comptes. Ces versements mensuels vous permettent d'accéder à une épargne tangible qui vous rémunère tous les mois.



## MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2022	31-03-2023
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		22 588
Retraits de parts		350
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2022	31-03-2023
Nombre d'associés	669	737
Nombre de parts	471 512	493 350
Capital nominal	70 726 800 €	74 002 500 €
Capitalisation	95 716 936 €	100 150 050 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 95 716 936 € à 100 150 050 €.

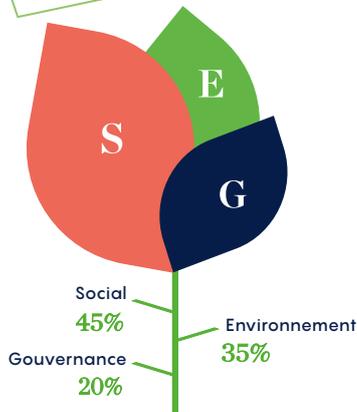
La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Commerces peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.



### Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique  
pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)



## LA SCPI ALTIXIA COMMERCES OBTIENT SON LABEL ISR

### Et fait du « bien-vivre » l'axe fort de sa démarche

La SCPI ALTIXIA COMMERCES soutient la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent :

- des quartiers écoresponsables,
- des quartiers associant agrément, espaces verts afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

**C'est au travers de cet axe d'investissement privilégié et des choix sélectifs en termes de grille ISR que s'est opérée la labellisation d'Altixia Commerces, obtenue le 24 février 2023**

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour cette SCPI.



#### Objectif principal

Optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.



#### Objectif principal

Dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants.



#### Objectif principal

Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique

Altixia a pour conviction que la démarche de labellisation est à la fois un levier et une opportunité qui permettent :

- de mieux valoriser les actifs gérés,
- de développer la collaboration avec les différentes parties prenantes et, ainsi, se préparer aux évolutions futures,
- de préserver sur le moyen et long terme, la valeur du patrimoine et le rendement attendu.



## POUR EN SAVOIR PLUS

# Mes documents EN LIGNE

Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans  **votre Espace Client Altixia**  l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, etc.

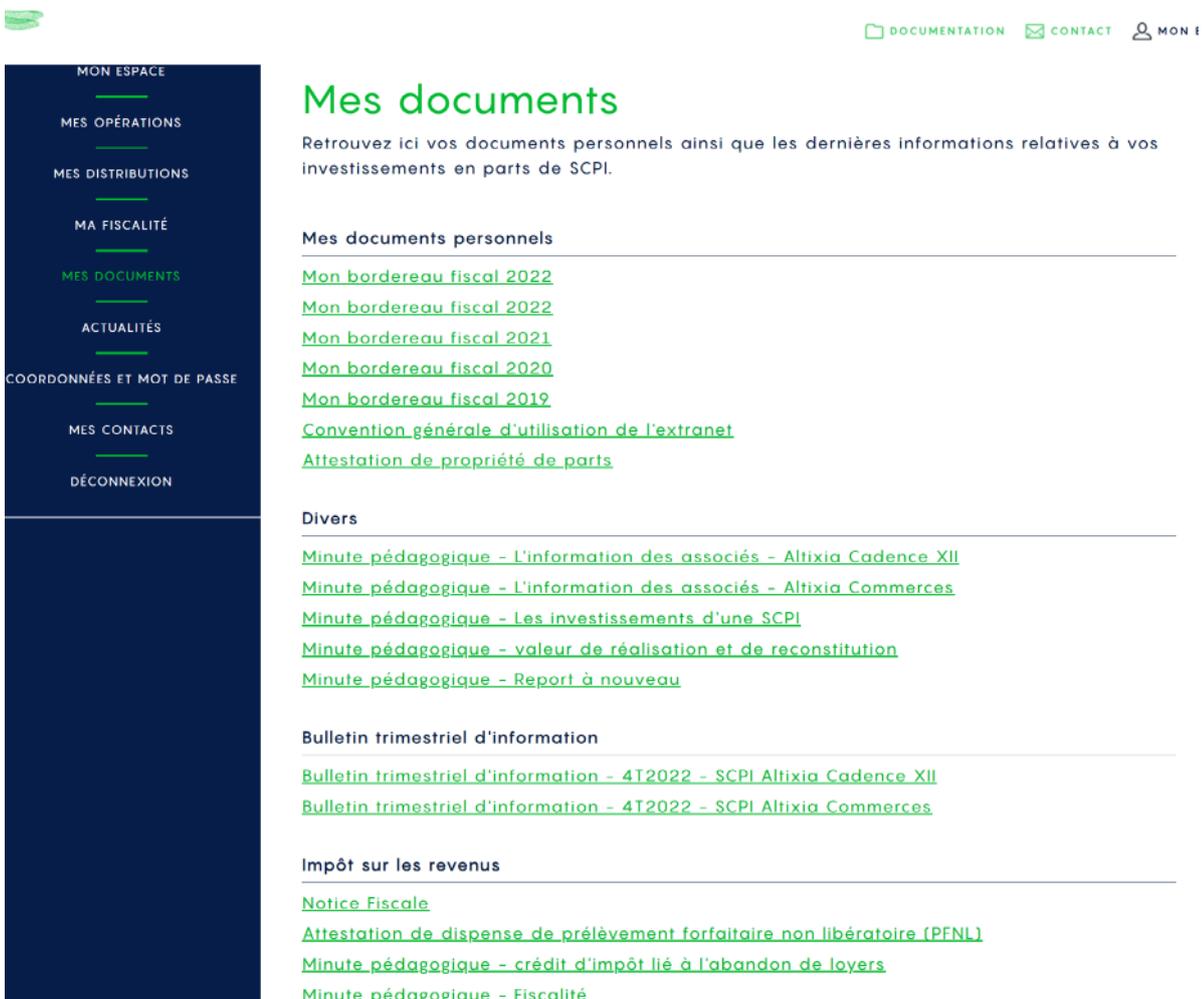
**Pour y accéder, rien de plus simple :**

1. Cliquer sur l'icône « **mon espace** » en haut à droite sur la page d'accueil de [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr),
2. **Votre identifiant** : saisissez  **votre adresse mail**  que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,
3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

### Déclaration des revenus de l'année 2022

Vous avez reçu ce mois-ci par mail votre relevé fiscal vous permettant de procéder à la déclaration de vos revenus de SCPI Altixia.

Retrouver votre bordereau et la notice pour vous accompagner dans ces démarches dans votre Espace Altixia Rubrique «**Mes documents**» !



The screenshot shows the 'MON ESPACE' navigation menu on the left with 'MES DOCUMENTS' highlighted. The main content area is titled 'Mes documents' and contains several sections of links:

- Mes documents personnels**
  - [Mon bordereau fiscal 2022](#)
  - [Mon bordereau fiscal 2022](#)
  - [Mon bordereau fiscal 2021](#)
  - [Mon bordereau fiscal 2020](#)
  - [Mon bordereau fiscal 2019](#)
  - [Convention générale d'utilisation de l'extranet](#)
  - [Attestation de propriété de parts](#)
- Divers**
  - [Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII](#)
  - [Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces](#)
  - [Minute pédagogique - Les investissements d'une SCPI](#)
  - [Minute pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution](#)
  - [Minute pédagogique - Report à nouveau](#)
- Bulletin trimestriel d'information**
  - [Bulletin trimestriel d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Cadence XII](#)
  - [Bulletin trimestriel d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Commerces](#)
- Impôt sur les revenus**
  - [Notice Fiscale](#)
  - [Attestation de dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire \(PFNL\)](#)
  - [Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)
  - [Minute pédagogique - Fiscalité](#)

At the top right of the interface, there are navigation links for DOCUMENTATION, CONTACT, and MON E.

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'élève à 203 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 53 €

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

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

#### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1<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 197,92 euros :

- Prix de souscription : 203 €
- Commission de souscription : 5,08 €
- Prix de retrait : 197,92 €

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

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

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

#### Cessions directes

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

#### LA FISCALITÉ

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

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

#### Revenus fonciers

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

#### Revenus financiers

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

#### DIFFUSION DE L'INFORMATION

Altixia REIM, pour des raisons écologiques, économique pour votre SCPI et de richesse de l'information (possibilité de cliquer sur des liens « pour en savoir plus ») a opté pour une diffusion digitale de l'information à ses associés. Cela est conforme à la décision validée sur le bulletin de souscription. Pour autant, il vous est bien entendu possible de changer d'avis en nous adressant votre demande par mail ou par courrier.

## Lexique

#### Délai de mise en jouissance

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

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

#### Valeur de retrait

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

#### Capitalisation

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

#### Taux de distribution

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice considéré.

#### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

#### TOP (taux d'occupation physique)

Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique est une photographie du patrimoine à un instant T.

#### Valeur vénale du patrimoine

Il s'agit de la valeur établie par les experts immobiliers à l'issue de l'évaluation faite des actifs immobiliers.

#### Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

#### Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution de la société (frais d'actes, commission...). Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

#### Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

#### Durée moyenne restante des baux (WALT)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.