

4^e
trimestre
2019

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 5
Situation locative	page 5
Patrimoine immobilier	page 6
Revenus distribués	page 7
Marché des parts & évolution du capital	page 7
Informations pratiques & Lexique	page 8

Classement SCPI

Retrouvez votre SCPI
ALTIXIA COMMERCES

Le classement des 50 principales SCPI du
marché dans le spécial placement 2020 du
magazine Capital.



Accéder à l'article

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Encore un trimestre riche d'actualités
pour votre SCPI :

- l'acquisition d'un commerce situé
dans le 16^e arrondissement à
Paris et loué à une enseigne de
renom : Fusalp,
- la livraison en décembre des
commerces situés à « Noisy le Sec
» acquis en juillet en VEFA (vente
en l'état futur d'achèvement). Les
baux des principaux locataires
prennent effet au cours du mois
de janvier.

Premier bilan également :

Le niveau de rendement* pour 2019
de votre SCPI est confirmé à 6,28 %
net de frais de gestion (*DVM - taux
de distribution sur valeur de marché).
Ce taux de distribution figure parmi
les plus hauts du marché. Des
résultats qui attestent la qualité
des investissements réalisés. Plus
encore, votre SCPI devrait pouvoir
se constituer un coussin de sécurité,
équivalent à un trimestre de
distribution : une réserve toujours
utile.

Concernant l'activité du marché
immobilier commercial en France,
2019 sera sans nul doute l'une des 5
meilleures années avec plus de 5
milliards investis sur ce marché, soit
une hausse de 18% par rapport
à la moyenne des dix dernières
années (source : Knight Franck).

Malgré cet engouement, Altixia REIM
reste très attentif aux mutations
des modes de consommation qui
s'accroissent et bouleversent les
formats de distribution. L'objectif de
toute l'équipe immobilière d'Altixia
: accompagner ces mutations et en
faire une force pour votre SCPI.

A titre d'exemple : l'installation de
casiers « Amazon » dans votre Retail

Park de Chambly qui répond à la
demande des habitants et accentue
encore le trafic physique sur l'offre
commerciale Chamblyrama.

Enfin, nous partageons avec vous
l'arrivée dans nos équipes de Sophie
de Roodenbeke, Directrice Juridique,
venant du Groupe La Française et
Alexander Breiding, Directeur des
Investissements, venant de la société
de gestion immobilière Paref Gestion.

Toute l'équipe Altixia vous souhaite
une très belle année 2020, et nous
l'espérons une grande satisfaction
de votre investissement dans la SCPI
Altixia Commerces pour 2020 et pour
de nombreuses années !

Bonne lecture

Sonia Fendler
& toute l'équipe d'Altixia

Fil Info

Ne manquez plus rien de
votre épargne



Abonnez-vous à nos
comptes sur les réseaux
sociaux



@ALTIXIA_Reim



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

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA COMMERCES au 31.12.2019

Performance & valeur des parts

DVM

6,28%

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

REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

3,18 € par part /trimestre

Prévisionnel de distribution au titre du 1^{er} T 2020 de 3,06 € par part/trimestre

DATE DU PROCHAIN VERSEMENT

30 avril

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

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

26 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,49%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

31%

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

98,1%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

5 027 400 €

au cours du 4^e trimestre

CAPITALISATION

21 366 400 €

au 31.12.2019

NOMBRE D'ASSOCIÉS

91

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

Source des données chiffrées : Altixia Reim. Les montants d'acquisitions sont droits inclus/acte en mains. 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

POURQUOI LE MONTANT DES REVENUS VERSÉS EN SCPI EST-IL DIFFÉRENT DE CELUI DÉCLARÉS FISCALEMENT ?

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les revenus de la SCPI sont, par transparence, imposables dans chacune de leur catégorie au niveau de l'associé.

L'associé de SCPI perçoit des revenus :

- foncières provenant des recettes locatives, et,
- financières provenant du placement de la trésorerie

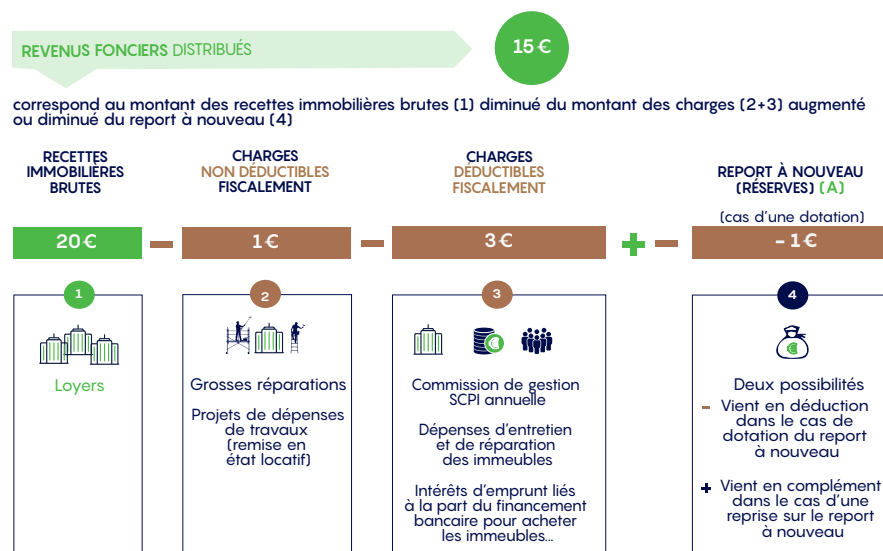
Sauf option au barème progressif, les revenus financiers sont fiscalisés à la source au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou flat tax) au taux de 12,8% auquel s'ajoutent 17,2% de prélèvements sociaux (soit au total 30 %).

Pour les revenus foncières, les règles de calcul du revenu foncier imposable sont différentes de celles du calcul du revenu foncier distribuable. Il en résulte que les montants que vous percevez sont différents de ceux que vous devez déclarer à l'administration fiscale.

Chaque année au mois d'avril, nous vous communiquons le montant des revenus foncières à déclarer et les recettes financières déjà fiscalisées à communiquer à l'administration fiscale.

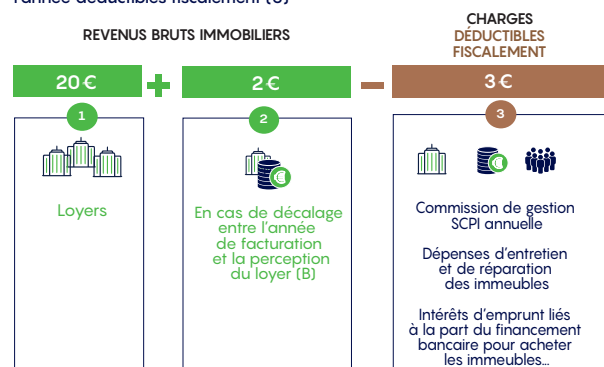
SCHÉMAS VOUS EXPLIQUANT LES ÉCARTS ENTRE LE MONTANT DISTRIBUÉ ET LE MONTANT IMPOSABLE (les montants indiqués sont fictifs)

REVENUS FONCIERS



REVENUS FONCIERS À DÉCLARER & IMPOSABLES

correspond au montant des revenus bruts immobiliers de l'année (1+2) diminué du montant des charges de l'année déductibles fiscalement (3)



Quelques précisions

(A) Report à nouveau : le report à nouveau correspond à des réserves, éventuellement constituées par la société de gestion afin de lisser la distribution des revenus dans le temps en cas de baisse des recettes de la SCPI (par exemple, lors du départ d'un locataire significatif, le temps de relocation ne doit pas perturber le revenu régulier que reçoit le client). La dotation se fait par l'affectation d'une partie des recettes de la SCPI et vient donc en déduction du revenu distribuable mais reste imposable. La reprise sur le report à nouveau

permet de compléter la distribution de revenus et n'est pas fiscalisée lors de sa distribution.

(B) Décalage entre la facturation et la perception des loyers : les factures des loyers sont adressées aux locataires un mois avant leur exigibilité. Ainsi, la facture du loyer du 1^{er} trimestre de l'année 2020 est adressée au cours du mois de décembre de l'année 2019. Si le locataire règle ce loyer le 30 décembre, il sera intégré dans les revenus foncières imposables en 2019 alors qu'il fera partie du revenu distribuable de l'année 2020.

Pour en savoir plus, une note fiscale est disponible sur le site.
Pour la télécharger, cliquez [ici](#)



ACQUISITION IMMOBILIÈRE

du trimestre

UNE BOUTIQUE AU COEUR DU 16ÈME ARRONDISSEMENT À PARIS

Altixia Reim a réalisé pour le compte de la SCPI Altixia Commerces l'acquisition d'un commerce à Paris 16^e pour un montant de 1,139 M€ acte en main, assorti d'un bail 3/6/9 ans. Le taux de

rendement immobilier à l'acquisition (montant du loyer HT-HC sur celui du prix d'acquisition acte en main) s'élève à 4,46%.

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



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



Devanture de la Boutique Fusalp – 7 rue Gustave Courbet – Paris 16^e



Intérieur de la Boutique Fusalp – 7 rue Gustave Courbet – Paris 16^e

Date d'acquisition	20-12-2019
Montant (acte en main)	1,139 M€
Surface	61 m ²
Taux de rendement (loyer HT/ Prix AEM)	4,46 %
Détention	100 %
Nombre de locataires	1
Montant du loyer HT-HC	50 763 €

Un actif patrimonial dans l'Ouest parisien

Au sein d'une rue commerçante du 16^e arrondissement de Paris, la SCPI a fait l'acquisition fin décembre 2019 d'un commerce loué à l'enseigne de sports d'hiver FUSALP.

La Marque FUSALP connaît un redéveloppement depuis sa reprise en 2014 par la famille Lacoste (ancien propriétaire de la marque de prêt-à-porter du même nom). Le volume de son Chiffre d'Affaires a été porté de 11,1 M€ en 2017 à 21,7 M€ pour 2019.



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 se poursuivent sans retard dans le planning. La date livraison prévisionnelle est maintenue en juin 2020. **Visualisez plus de photos !**

Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

Le chantier du lot développé par Icade se poursuit. Le retard pris au lancement (un mois et demi), consécutif à un retard de livraison du terrain par l'aménageur au promoteur n'entame pas la date de livraison prévisionnelle toujours fixée au mois de juin 2021. Le chantier est au stade d'achèvement des fondations. **Visualisez plus de photos !**

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

Acquisition – juillet 2019

Les 10 lots commerciaux ont été livrés par les promoteurs au cours du mois de décembre conformément au planning initial. Ces livraisons sont intervenues concomitamment aux livraisons des immeubles résidentiels.

Quatre baux ont pris effet à l'issue des livraisons: un restaurant (232 m²), un cabinet médical (290 m²), une boulangerie (237 m²), et un commerce sous enseigne Intermarché (1253 m²). Compte tenu des périodes de franchise ces actifs seront productifs de loyers à compter du deuxième trimestre 2020. **Visualisez plus de photos !**



SITUATION **LOCATIVE** au 31 décembre en quote-part de la SCPI

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

295 028 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

98,1%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

9,1 ans

TAUX DE RECOUVREMENT

98,77%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

83,3 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,54 ans

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.

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.

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



61 m²*



0 m²

CHAMBLYRAMA - VIRTUEL CENTER

L'enseigne Virtuel Center (centre de réalité virtuelle immersive) a pu ouvrir en octobre 2019 conformément à son calendrier.

CHAMBLYRAMA - LA ROTONDE

Le locataire La Rotonde (restaurant steakhouse) a obtenu son permis de construire en novembre 2019 lui autorisant la création d'une mezzanine de 140m² ; ses travaux ont aussitôt débuté. L'ouverture est prévue en février 2020.

* correspondant à l'acquisition FUSALP présentée en page 4

CHAMBLYRAMA - RESTAURANT VOLFONI

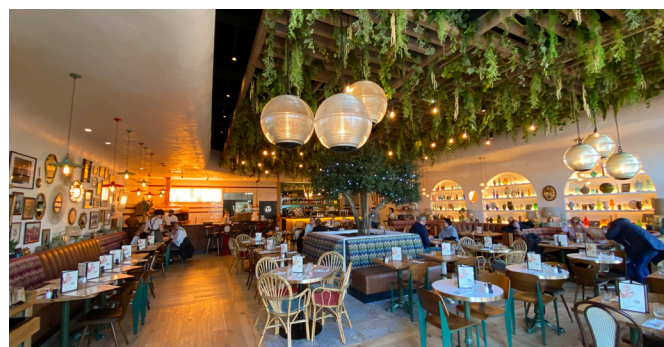
Le locataire Volfoni (restauration italienne) a ouvert son local en décembre 2019, complétant ainsi l'offre alimentaire.

CHAMBLYRAMA - BASIC FIT

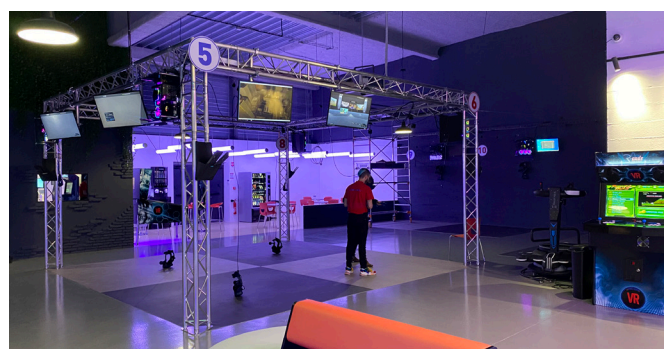
Suite à l'incendie du 25 mai 2019 au sein du local loué à Basic Fit dans le retail park de Chambly, une indemnisation a été perçue à hauteur du montant des travaux nécessaires à sa réfection. Les travaux débutent en janvier 2020. La réouverture est prévue au printemps 2020.



Chamblyrama - Intérieur du restaurant Volfoni



Chamblyrama - Intérieur du restaurant Volfoni



Chamblyrama - Virtuel Center - réalité virtuelle immersive

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

Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

Cliquez ici



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

VOLUME D'INVESTISSEMENT

26 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

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

SURFACES CONSTRUITES

11 647 m²

SURFACES LOUÉES

9 703 m²

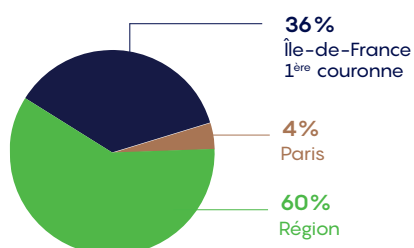
SURFACES VACANTES

1 944 m²

L'augmentation des surfaces vacantes au 31 décembre s'explique par la livraison de l'actif de Noisy-Le-Sec dont une partie des locataires ne rentreront dans les locaux qu'en 2020

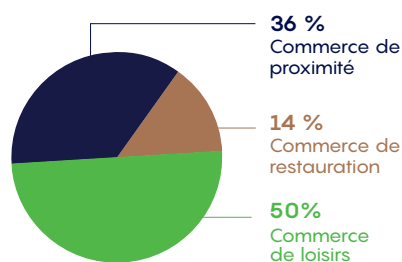
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2019)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 31-12-2019)



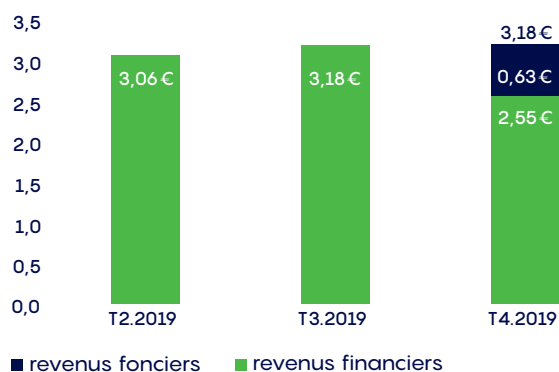


REVENUS DISTRIBUÉS

PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

30-04-2020

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART/ TRIMESTRE



■ revenus fonciers ■ revenus financiers

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
- 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 trimestriellement 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.



MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2019	
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	25 137	
Retraits de parts	0	
Parts en attente de retrait	0	
	31-12-2018	31-12-2019
Nombre d'associés	12	91
Nombre de parts	19 150	106 832
Capital nominal	2 872 500 €	16 024 800 €
Capitalisation	3 830 000 €	21 366 400 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4^e trimestre, la capitalisation a évolué de 16 339 000 € à 21 366 400 €.

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



Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique
pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)

Informations pratiques

LES PARTS DE SCPI

Modalités de souscription

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

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

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

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

Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1^{er} jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion.

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

Distribution des revenus

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

Conditions de retrait

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

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

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

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

Les demandes de retrait sont satisfaites, en l'absence de fonds de rachat, 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.

Lexique

Délai de mise en jouissance

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

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

Valeur de retrait

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

Capitalisation

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

Taux de distribution (DVM : distribution sur valeur de marché)

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

TOF (taux d'occupation financier)

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

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.

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.