

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

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



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°19-04  
Validité du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019

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

Un service client à votre écoute  
01 80 05 26 20 - [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

3<sup>e</sup>  
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 & évolu-  
tion du capital  
page 7

Informations pratiques &  
Lexique  
page 8

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Encore beaucoup de nouveautés  
pour ce trimestre :

**Votre bulletin trimestriel évolue  
déjà pour le rendre le plus interactif  
possible** avec de nombreux liens.  
N'hésitez pas à tout découvrir et  
nous faire un retour !

**Les investissements réalisés depuis  
le début de l'année nous per-  
mettent d'ores et déjà d'augmenter  
notre taux prévisionnel de distri-  
bution de revenus à 6,28% net  
au lieu de 6,12% !** Et rappelons-le  
uniquement à date avec des inves-  
tisements dans des actifs neufs  
ou en cours de construction donc  
sans travaux à charge pour les 10  
prochaines années !

**Une nouvelle acquisition de com-  
merces dans le Grand Paris** en  
VEFA (Vente en état futur d'achève-  
ment) livrée en fin d'année. Je vous  
laisse découvrir les éléments dans  
ce bulletin et vous trouverez de  
nombreuses photos sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

**La dématérialisation totale de la**

**souscription de votre SCPI en pleine  
propriété et nue-propriété**, ce qui  
vous permet d'investir très facile-  
ment et d'avoir à disposition tous  
les documents contractuels immé-  
diatement.

Et enfin, 6 mois après son lance-  
ment,  **votre SCPI a reçu de « Tout  
sur mes Finances » le prix d'Or des  
Bulletins Trimestriels**, notamment  
grâce à notre pédagogie et la trans-  
parence de notre communication,  
engagement fort de notre part !

Bonne lecture

**Sonia Fendler  
& toute l'équipe d'Altixia**

«La transparence fait la différence ! »

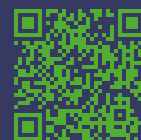
**Altixia Commerces reçoit le Top d'Or 2019 Meilleur Bulletin  
d'information SCPI**

ToutSurMesFinances.com, média en ligne dédié aux finances  
personnelles, organise chaque année, les TOP, un système de  
notation et de remises de prix dans le domaine du patrimoine. Le  
jury est composé de personnalités reconnues et indépendantes.  
Altixia Commerces a été couronnée pour la pédagogie et la  
transparence de son information.



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

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'ŒIL

ALTIXIA COMMERCES au 30.09.2019

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION

**6,28%**

Taux de distribution prévisionnel 2019 déterminé en rapportant le montant des coupons 2019 (distribués et estimés) nets de frais de gestion, à la valeur de marché annualisée (200 € au 30.09.2019).

### REVENUS TRIMESTRIELS VERSÉS

**3,18 €**

par part/trimestre

### DATE DU PROCHAIN VERSEMENT

**31** janvier

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**200 €** par part

10 parts minimum pour une première souscription

### VALEUR DE RETRAIT

**195 €** par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**5 mois**

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

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**24,8 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,58%**

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**37%**

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

**100%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**3 662 000 €**

au cours du 3<sup>e</sup> trimestre

### CAPITALISATION

**16 339 000 €**

au 30.09.2019

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**48**

### 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

## LE DÉLAI DE MISE EN JOUISSANCE DES PARTS DE SCPI

Les SCPI à capital variable prévoient généralement dans leurs statuts et note d'information un délai de mise en jouissance lors de l'acquisition de parts.

Le délai de mise en jouissance des parts correspond à un différé entre la date de souscription et celle à compter de laquelle les parts souscrites donnent droit à des revenus.

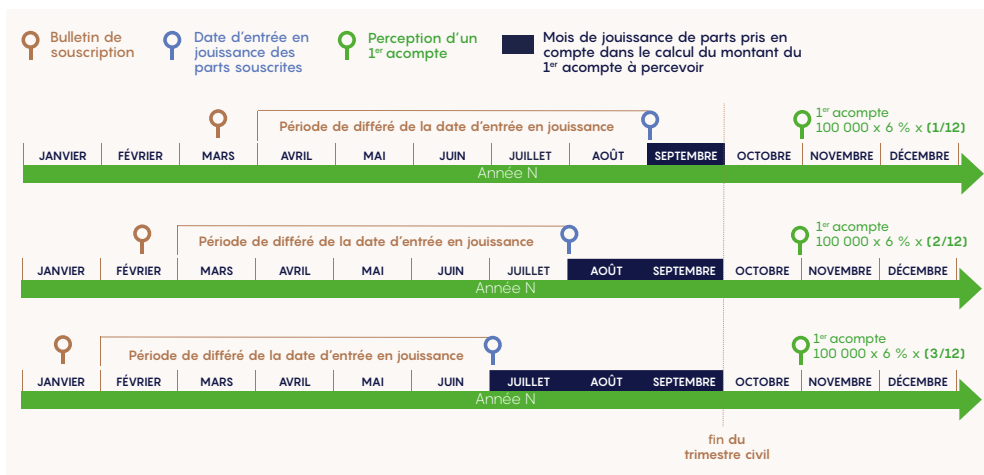
Ce délai permet à la société de gestion d'investir en actifs immobiliers sans diluer les droits des anciens associés.

La fiscalité applicable aux porteurs de parts tient également compte du délai de mise en jouissance : les associés sont imposés à hauteur de leur quote part des bénéfices annuels de la SCPI à compter de l'entrée en jouissance de leurs parts.

## Délai de mise en jouissance actuellement applicable à Altixia Commerces

### Souscription pour un montant de 100 000 € | Taux de rendement estimé de 6% l'an (non garanti)

- La SCPI Altixia Commerces prévoit de distribuer des acomptes trimestriels (comptes arrêtés à fin mars, juin, septembre et décembre)
- Le versement intervient à la fin du mois suivant chaque trimestre civil
- La date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI Altixia Commerce XII est le premier jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit le mois d'enregistrement de la souscription
- Les bulletins de souscription reçus par la société de gestion sont traités et centralisés en vue de l'émission de parts nouvelles chaque fin de mois



## À partir de quels critères la société de gestion détermine-t-elle la durée du différé de l'entrée en jouissance des parts d'une SCPI ?

1

### EN FONCTION DE SON REGISTRE DES PARTS EN ATTENTE

Les SCPI à capital variable ne peuvent émettre des parts nouvelles qu'une fois le registre des parts en attente de retrait entièrement apuré.

Tant que le registre des parts n'est pas apuré, les nouvelles souscriptions reçues servent à rembourser les parts en attente de rachat. La collecte de capitaux n'est

donc pas dilutive puisque le nombre total de parts de la SCPI reste inchangé.

Une SCPI ayant des parts en attente de rachat aura intérêt à diminuer son délai de mise en jouissance pour inciter l'entrée de nouveaux investisseurs et satisfaire les associés souhaitant se retirer de la SCPI.

2

### EN FONCTION DU DÉLAI D'INVESTISSEMENT EN ACTIFS IMMOBILIERS

Les souscriptions reçues par la SCPI et affectées à l'acquisition d'actifs immobiliers ne peuvent effectivement être investies dans des biens immobiliers générateurs de revenus qu'après un délai nécessaire au processus d'investissement :

- Recherche d'opportunités immobilières
- Négociations avec les vendeurs potentiels
- Études financières, techniques et notariales
- Signature des actes authentiques

Ce délai d'investissement est fonction de plusieurs facteurs tels que les typologies d'actifs recherchés et la complexité des processus d'investissements (immeubles situés à l'étranger, diligence des vendeurs, état de la documentation, ...).

Ce délai est de 3 mois minimum.

3

### EN FONCTION DE SES CARACTÉRISTIQUES PROPRES OU DE LA POLITIQUE COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Certaines caractéristiques d'une SCPI comme un taux de commission de souscription faible par rapport aux produits équivalents peuvent inciter l'associé à vendre ses parts de la SCPI sans respecter la durée de placement recommandée (minimum 9 ans).

Dans ce cas, un délai d'entrée en jouissance important peut être retenu par la société de gestion afin de ne pas favoriser ces arbitrages d'opportunité (détentions courtes).



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

### QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ À NOISY-LE-SEC

Altixia Commerces a acquis en indivision pour une quote part de 56% avec la SCPI Altixia Cadence XII un ensemble de commerces de pied d'immeubles en état futur d'achèvement situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec. L'actif comprend 10 lots commerciaux développant une surface

totale de 4 543 m<sup>2</sup>, situés le long du canal de l'Ourcq et à proximité immédiate de projets de transports structurants (métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy).

**Une date de livraison prévue fin novembre 2019, avec la perspective de revenus locatifs dès 2020.**



Plongez au cœur des actifs de votre SCPI : visionnez l'acquisition de Noisy-le-Sec



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective côté rue de Paris



Vue de la future gare Pont de Bondy du Grand Paris Express



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective côté canal de l'Ourcq



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective d'ensemble

Date d'acquisition	25 juillet 2019
Montant (acte en main) <sup>2</sup>	5 743 K €
Surface <sup>2</sup>	2 544 m <sup>2</sup>
Taux de rendement <sup>1</sup> (loyer HT/Prix AEM)	7,56 %
Détention	Acquisition en indivision avec la SCPI Altixia Cadence XII pour une quote part de 56 %
Nombre de locataires	10
Montant du loyer HT-HC <sup>2-3</sup>	434 K €

1- Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel potentiel rapporté au prix d'acquisition acte en mains de l'immeuble ou de la société immobilière

2- En quote part de détention

3- Somme des loyers des baux signés en BEFA et des loyers potentiels sur lots vacants

### Des actifs neufs situés dans un environnement urbain renouvelé, avec des revenus attendus dès 2020

Les actifs s'inscrivent au sein d'un projet majeur de renouvellement urbain de plusieurs communes de l'est Parisien, dont Noisy-le-Sec, confortant et favorisant la mixité, diversifiant les activités accueillies (logements, bureaux, commerces et services) et inscrivant ces nouveaux programmes dans un environnement urbain renouvelé, intégré à la dynamique du Canal de l'Ourcq et mieux connecté au reste de la ville.

Pour la SCPI Altixia Commerces, il s'agit d'une nouvelle acquisition à un emplacement clé sur la carte des futures liaisons du Grand Paris Express.

La VEFA a été acquise à un stade de construction avancé (75 %), la date de livraison étant prévue à fin novembre 2019. 85 % des surfaces

acquises font d'ores et déjà l'objet de baux signés avec des futurs locataires, notamment les deux lots principaux qui seront occupés par Intermarché sur 1 252 m<sup>2</sup> et Basic Fit sur 1 625 m<sup>2</sup>. Le locataire Basic Fit, exploitant de salles de sport et de fitness, bénéficiera d'un emplacement exceptionnel en étage surplombant le canal de l'Ourcq.



## 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 déroulent selon le planning initialement prévu, le promoteur confirmant la date de livraison prévisionnelle en juin 2020. Le chantier est au stade d'avancement de mise hors d'eau.

#### Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

Le chantier du lot Icade (comprenant 6 emplacements commerciaux d'une surface totale de 1 199m<sup>2</sup> acquis en indivision à parts égales par les SCPI Altixia Commerces et Altixia Cadence XII a été lancé avec 1 mois et demi de retard, consécutif à un retard de livraison du terrain par l'aménageur au promoteur. Icade a pris des dispositions afin de rattraper ce retard, la date de livraison prévisionnelle reste fixée au mois de juin 2021. Le chantier est au stade d'achèvement des fondations.



RUEIL MALMAISON – Promoteur : Emerige

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

#### Acquisition – juillet 2019

Le chantier est actuellement en phase d'achèvement, la livraison des lots étant prévue du 30 novembre au 15 décembre 2019. Cet actif comprend 10 lots commerciaux dont une partie est pré louée, à hauteur de 81% des loyers potentiels.

Visualisez plus de photos !



RUEIL MALMAISON – Promoteur : Icade



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

#### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

243 141 €

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

#### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

9,43 ans

#### TAUX DE RECOUVREMENT

100 %

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94 %

#### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,53 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.

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



176 m<sup>2</sup>



0 m<sup>2</sup>

#### ACTIVITÉS SUR LE SITE DE COMMERCE DE CHAMBLY

Le bail de l'enseigne de restauration italienne «Volfoni» a pris effet en juillet 2019 ; des travaux sont en cours pour une ouverture prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

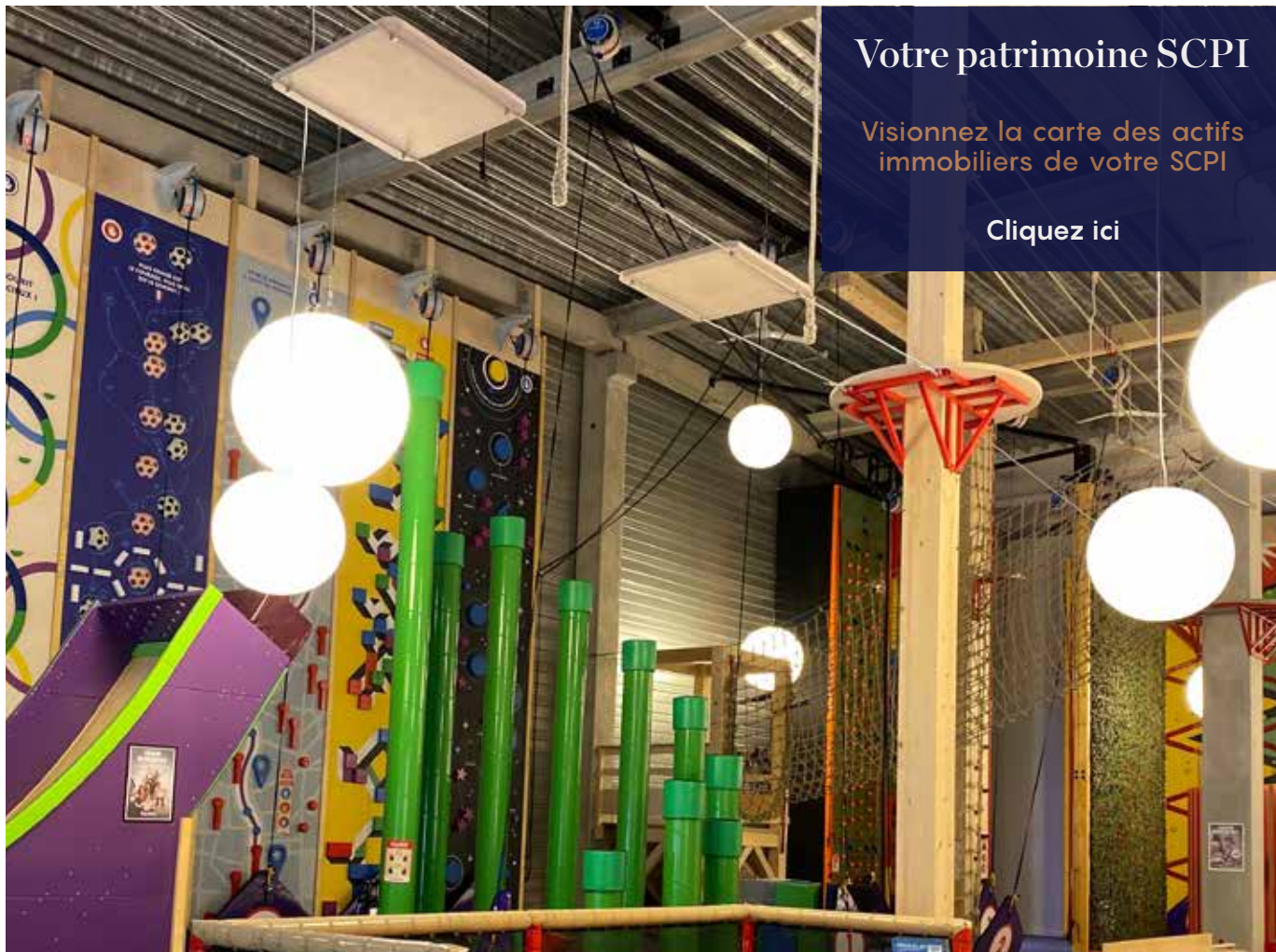
Après que le propriétaire ait réalisé des travaux de division de cellule, le locataire «Hapik» (salle d'escalade) a réalisé ses propres travaux et a pu ouvrir au public en septembre 2019. Hapik est une enseigne nationale qui exploite des salles d'escalade de loisirs, sur des parcours acrobatiques

accessibles à tous et adaptés aux enfants (dés verticals, accrobranche, ...)

Le locataire «La Rotonde» (restaurant steakhouse) a déposé un Permis de Construire pour réaliser une mezzanine avec un objectif d'ouverture en fin d'année 2019.

Les travaux de «Virtual Center» (centres de réalité virtuelle immersive) sont en cours pour une ouverture prévue en octobre 2019.

## PATRIMOINE IMMOBILIER au 30 septembre en quote-part de la SCPI



### Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT

24,8 M€

#### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,58% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en mains

#### SURFACES CONSTRUITES

9 055 m<sup>2</sup>

#### SURFACES LOUÉES

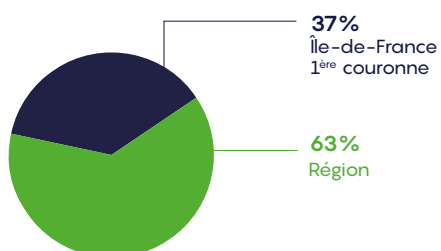
8 529 m<sup>2</sup>

#### SURFACES VACANTES

526 m<sup>2</sup>

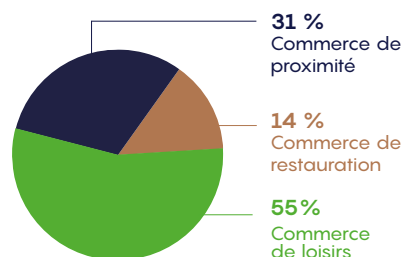
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2019)



#### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 30-09-2019)



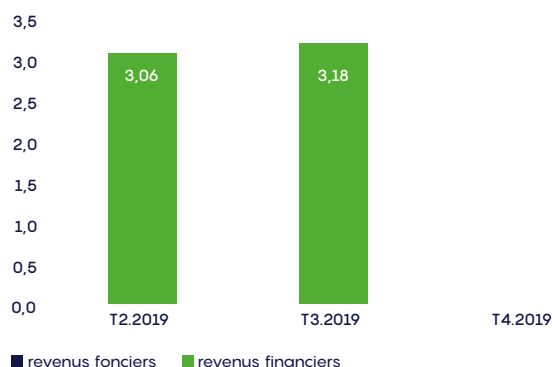


## REVENUS **DISTRIBUÉS**

### PROCHAIN VERSEMENT DE REVENUS

**31/01/2020**

### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR TRIMESTRE / PART



### 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**

	30-09-2019	
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	18 310	
Retraits de parts	0	
Parts en attente de retrait	0	
	31-12-2018	30-09-2019
Nombre d'associés	12	48
Nombre de parts	19 150	81 965
Capital nominal	2 872 500 €	12 254 250 €
Capitalisation	3 830 000 €	16 339 000 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 12 677 000 € à 16 339 000 €.

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<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

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

#### Distribution des revenus

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

#### Conditions de retrait

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

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

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

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

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

#### Valeur de retrait

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

#### Capitalisation

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

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

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

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

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

#### 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.