



## **Les prix des parts des SCPI ALTIXIA resteront inchangées !**

Face aux turbulences que connaît aujourd'hui le marché immobilier, nous souhaitons vous informer sur la situation de nos SCPI ALTIXIA Commerces et ALTIXIA Cadence XII.

Nous avons procédé à la réévaluation de leurs actifs immobiliers à fin juin et une projection à fin décembre 2023. Ces estimations nous permettent d'annoncer que **les prix de part de nos SCPI resteront stables dans le contexte actuel.**

Aujourd'hui, le marché de l'immobilier est confronté à plusieurs événements concomitants :

- phénomène monétaire : une forte et rapide remontée des taux qui pénalise les gros volumes immobiliers
- phénomènes propres à certaines typologies d'actifs : l'équilibre du marché locatif des bureaux remis en cause par l'essor du télétravail et une plus faible fréquentation sur les grands centres commerciaux, qui pourrait conduire à un recul du niveau des loyers.

## Le contexte du marché de l'immobilier à fin juillet 2023

### **Un phénomène monétaire généralisé...**

Avec la hausse des taux, ce sont les actifs les plus core/sécurisés dont les taux de capitalisation sont les plus bas, qui sont les plus impactés. Leur taux de rendement ne sont plus suffisamment compétitifs par rapport aux taux sans risque. Compte tenu de leur volume et la nécessité d'avoir recours à l'emprunt bancaire, ces actifs sont doublement pénalisés : le surcoût actuel de la dette déséquilibre l'économie de ces investissements et nuit à leur liquidité. Cela explique le net recul des grandes transactions de bureaux (> 100 M€) sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

A contrario, malgré un marché certes plus étroit, nous observons une résilience des actifs de taille modérée et dont les taux de capitalisation présentaient une prime de risque plus importante : leur valorisation est sensiblement moins impactée de part leur plus grande liquidité.

Les actifs de commerce en général résistent mieux à la remontée des taux actuelle. La baisse de leur valorisation intervenue lors de la crise sanitaire permet à ce marché d'être mieux préparé à la situation d'aujourd'hui.

### **... auquel s'ajoutent des phénomènes propres à certaines typologies d'actifs**

L'essor du télétravail et du flexoffice adoptés majoritairement par les grands utilisateurs notamment dans les quartiers d'affaires d'Île-de-France sont en situation de sur-offre. Sur ces secteurs, la question du maintien sur la durée des valeurs locatives – et donc des valeurs vénales – se pose, ce qui renforce encore l'attentisme des investisseurs. La classe d'actifs bureaux en Île-de-France se trouve donc être la plus fragilisée. Le « repricing » est toujours en cours et de nombreux dossiers de cession sont encore régulièrement retirés du marché, avec des prix proposés ne trouvant pas preneur dans les conditions actuelles. A l'inverse, en régions où le rapport offre – demande reste équilibré les valeurs locatives devraient se maintenir et même poursuivre leur progression.

Concernant les actifs de commerce, la baisse de fréquentation des centres commerciaux, qui s'explique en partie par la concurrence du e-commerce et la recherche de plus de proximité, pèse sur leur valorisation. Les enseignes des galeries marchandes risquent de ne plus pouvoir s'aligner sur des valeurs locatives qui avaient atteint un pic avant la crise sanitaire. La situation est différente dans les retail park de périphérie des grandes métropoles où les loyers restent bien inférieurs - le commerce y côtoie des activités de loisirs plébiscitées par les consommateurs.

Enfin, les "locaux d'activité" restent un segment de marché résilient en France, peu impacté par le télétravail et les restrictions sanitaires. Le marché reste porteur malgré la hausse du coût de la dette car globalement sous-offreur, anticipant encore une progression des loyers.

En outre, la valorisation des locaux d'activités bénéficiera dans le futur de la réindustrialisation du pays et de la difficulté à créer de l'offre neuve en raison des nouvelles contraintes réglementaires (loi ZAN) pour cette classe d'actifs consommatrice de foncier.

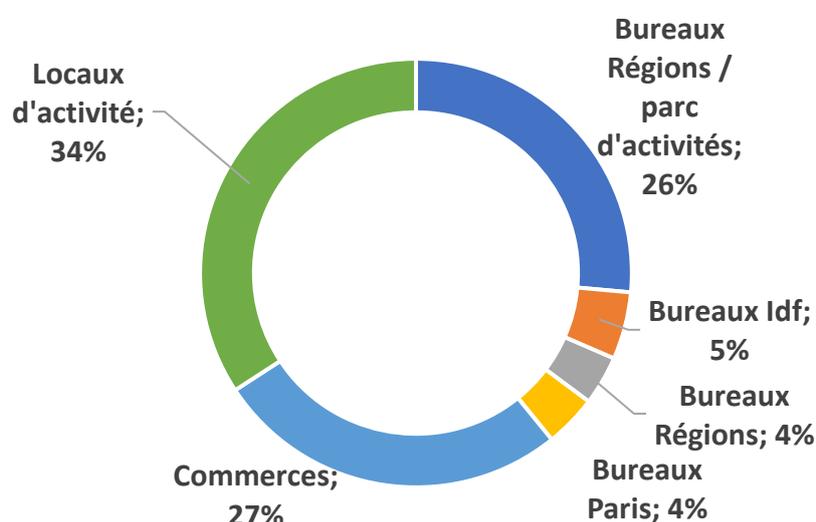
## Une stratégie d'investissement confortée

Les actifs constituant le patrimoine de nos SCPI leur permettent d'éviter les écueils du marché actuel. Ils sont de taille modérée ce qui assure leur liquidité et présentent des taux de rendement élevés maintenant une prime de risque conséquente.

En outre, la typologie de nos actifs reste parmi la plus résiliente du marché et n'est pas impactée par le télétravail (cf graphique ci-dessous) :

- Actifs situés principalement en région,
- Classes d'actifs privilégiées : activités, commerces et notamment retail park...
- Actifs essentiellement multi locataires,
- Constructions majoritairement récentes ou neuves.

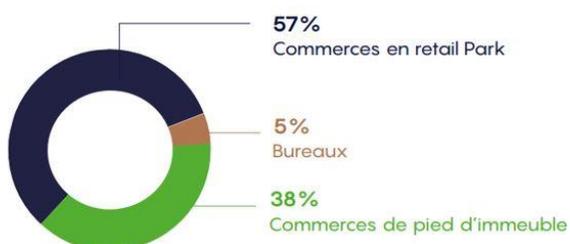
### *Nature des actifs détenus par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII (données au 30/06/2023 – en % des loyers annuels)*



### *Stratégie d'investissement de la SCPI ALTIXIA COMMERCES (données au 30/06/2023)*

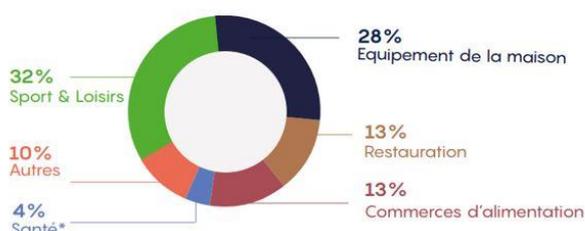
#### REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2023)



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

(en % des surfaces louées au 30-06-2023)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

**Ces éléments nous permettent de vous confirmer la stabilité du prix de la part de vos SCPI à fin 2023.**

Nous vous rappelons que les taux de distribution prévisionnels 2023 sont :

- SCPI ALTIXIA CADENCE XII : 5.60%
- SCPI ALTIXIA COMMERCES : 5.30%

**Alexandre Parvez**

Directeur Général délégué Immobilier



**Sonia fendler**

Présidente



Publié le 2/8/2023

**AVERTISSEMENTS :**

L'investissement en parts de SCPI est un investissement immobilier et présente donc des risques de perte en capital, des risques locatifs et donc de variation des revenus distribués, des risques de liquidité, des risques de durabilité et des risques liés aux emprunts contractés. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI ainsi que sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Les taux de distribution prévisionnels sont indicatifs et ne sont pas garantis.

La durée de placement recommandée en parts de SCPI est de 9 ans.