

# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

### L'épargne immobilière

qui vous verse des revenus tous les mois



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20-01  
Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020

[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)

4<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 &  
évolution du capital

page 7

Informations pratiques &  
Lexique

page 8

#### Classement SCPI

Retrouvez votre SCPI  
ALTIXIA CADENCE XII

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

L'actualité de ce trimestre est  
marquée par :

- la livraison en décembre de  
l'actif « Noisy le Sec » acquis en  
juillet en VEFA (vente en l'état  
futur d'achèvement). Les baux  
des principaux locataires (In-  
termarché, Grand Optical...)   
prennent effet au cours du mois  
de janvier.
- l'installation de casiers « Ama-  
zon » dans le Retail Park de  
Chambly. Une opération qui  
permet de répondre à la de-  
mande des habitants et d'  
accentuer encore le trafic phy-  
sique sur l'offre commerciale  
Chamblyrama.

Premier bilan également :

Le niveau de rendement\* pour 2019  
de votre SCPI est confirmé à 6,12%  
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 mois et demi de  
distribution : une réserve toujours  
utile.

Concernant plus particulièrement  
le marché des SCPI : l'année 2019  
restera une année exceptionnelle  
avec une collecte supérieure à 8  
milliards d'euros.

Malgré cet engouement, Altixia REIM  
reste très attentif à la qualité des  
actifs immobiliers recherchés et  
acquis.

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 Peref 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 Cadence XII 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



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

# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA CADENCE XII au 31.12.2019

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION

6,12%

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

### REVENUS MENSUELS VERSÉS

1,02 € par part /mois

Prévisionnel de distribution au titre du mois de janvier 2020 de 1,01 € par part/mois

### PROCHAINS VERSEMENTS

28 FÉVRIER / 31 MARS / 30 AVRIL

### PRIX DE SOUSCRIPTION

200 € par part

10 parts minimum pour une première souscription

### VALEUR DE RETRAIT

182 € par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<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

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

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

23,6 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,52%

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

34%

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'arrêt du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

98,5%

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

7 192 400 €

au cours du 4<sup>e</sup> trimestre

### CAPITALISATION

26 282 000 €

au 31.12.2019

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

157

### 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 :

- fonciers provenant des recettes locatives, et,
- financiers provenant du placement de la trésorerie

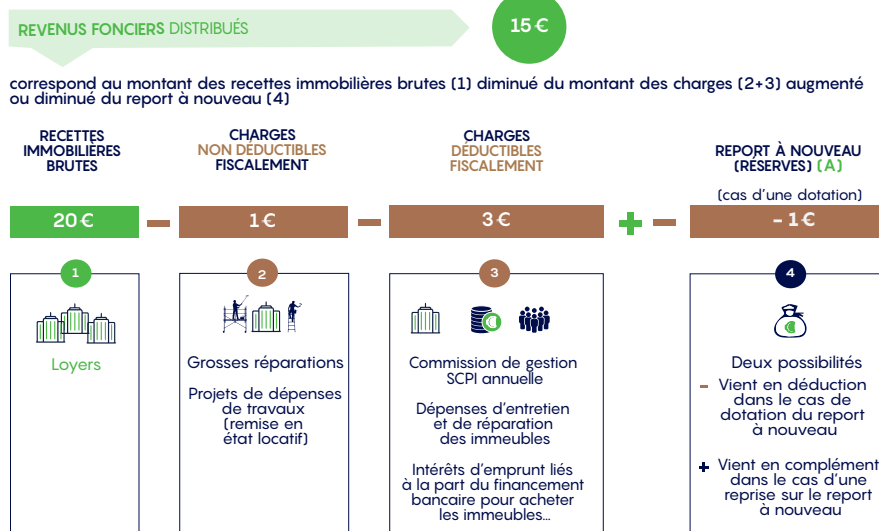
Sauf option au barème progressif, les revenus financiers sont fiscalisés à la source au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou flat tax) au taux de 12,8% auquel s'ajoutent 17,2% de prélèvements sociaux (soit au total 30 %).

Pour les revenus fonciers, 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.

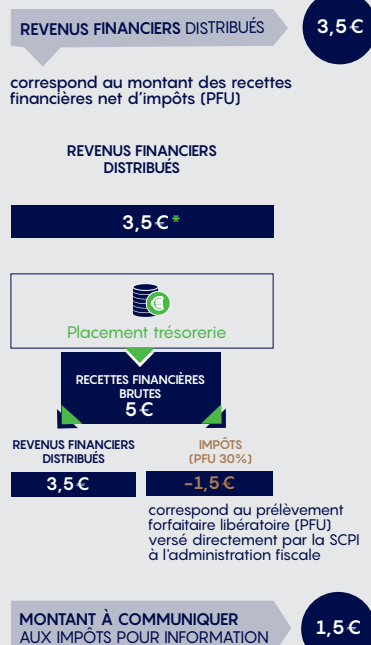
Chaque année au mois d'avril, nous vous communiquons le montant des revenus fonciers à déclarer et les recettes financières déjà fiscalisées à communiquer à l'administration fiscale.

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

### REVENUS FONCIERS

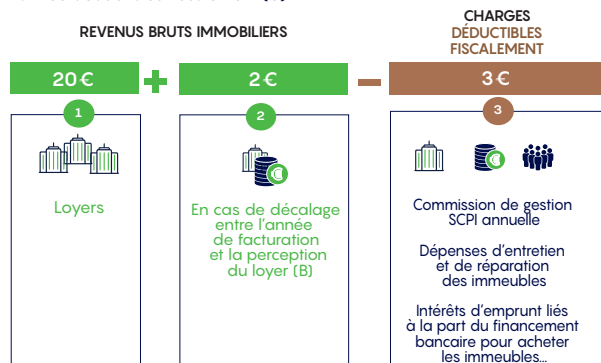


### REVENUS FINANCIERS



### 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<sup>er</sup> 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 fonciers imposables en 2019 alors qu'il fera partie du revenu distribuable de l'année 2020.



## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

### PROMESSE D'ACHAT D'UN ACTIF DE BUREAUX À PARIS

Altixia Cadence XII a signé le 27 décembre dernier une promesse d'achat d'un actif de bureaux situé dans le 15<sup>ème</sup>

arrondissement de Paris pour un montant de 5,6 M€ acte en main.



## 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 intervenus concomitamment aux livraisons des immeubles résidentiels.

Quatre baux ont pris effet à l'issue des livraisons: un restaurant (232 m<sup>2</sup>), un cabinet médical (290 m<sup>2</sup>), une boulangerie (237 m<sup>2</sup>), et un commerce sous enseigne Intermarché (1253 m<sup>2</sup>). Compte tenu des périodes de franchise ces actifs seront productifs de loyers à compter du deuxième trimestre 2020. **Visualisez plus de photos !**



Noisy-Le-Sec – Vue des bords du canal de l'Ourq du programme comprenant les murs de commerces détenus par Altixia Cadence XII





## SITUATION LOCATIVE

au 31 décembre en quote-part de la SCPI

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

293 313

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

98,5%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

9,33 ans

### TAUX DE RECOUVREMENT

98,76 %

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

85,16 %

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,56 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

 0 m<sup>2</sup>

 0 m<sup>2</sup>

#### 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 140m<sup>2</sup> ; ses travaux ont aussitôt débuté. L'ouverture est prévue en février 2020.

#### CHAMBLYRAMA – RESTAURANT VOLFONI

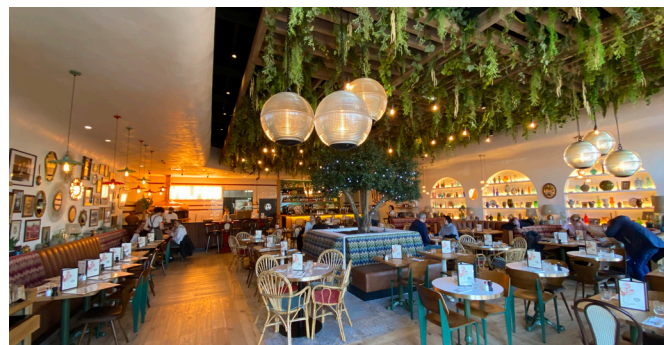
Le locataire Volfoni (restauration italienne) a ouvert son local en décembre 2019, complétant ainsi l'offre alimentaire.

#### CHAMBLYRAMA – BASIC FIT

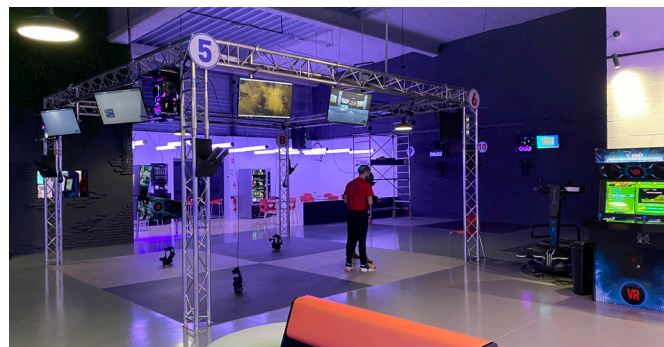
Suite à l'incendie du 25 mai 2019 au sein du local loué à Basic Fit dans le retail park de Chambly, une indemnisation a été perçue à hauteur du montant des travaux nécessaires à sa réfection. Les travaux débutent en janvier 2020. La réouverture est prévue au printemps 2020.



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**VOLUME D'INVESTISSEMENT**

23,6 M€

**RENDEMENT MOYEN BRUT**

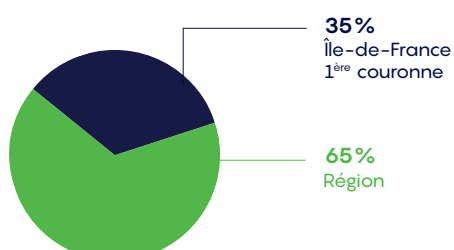
6,52% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

**SURFACES CONSTRUITES**11 053 m<sup>2</sup>**SURFACES LOUÉES**9 414 m<sup>2</sup>**SURFACES VACANTES**1 640 m<sup>2</sup>

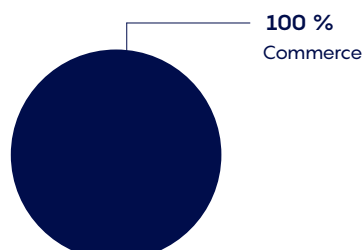
L'augmentation des surfaces vacantes au 31 décembre s'explique par la livraison de l'actif de Noisy-Le-Sec dont une partie des locataires ne rentreront dans les locaux qu'en 2020

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

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

**LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII**

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





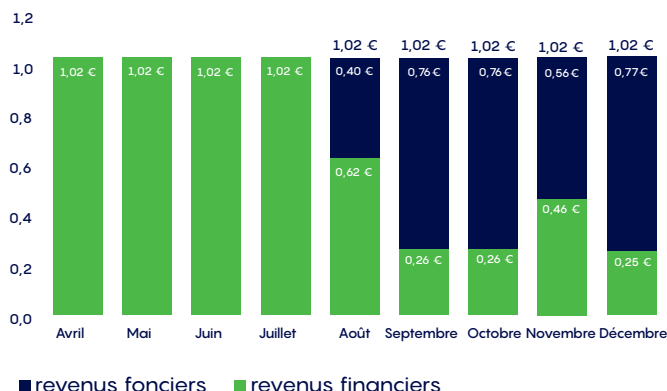
## REVENUS DISTRIBUÉS

[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)

### PROCHAINES DISTRIBUTIONS

28/02 - 31/03 - 30/04

#### MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR MOIS /PART



■ 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 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

	31-12-2019	
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	35 962	
Retraits de parts	0	
Parts en attente de retrait	0	
	31-12-2018	31-12-2019
Nombre d'associés	12	157
Nombre de parts	25 850	134 410
Capital nominal	3 877 500 €	20 161 500 €
Capitalisation	5 170 000 €	26 882 000 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 19 689 600 € à 26 882 000 €.

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 Cadence XII 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 Cadence XII 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 quatrième 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 mensuelle et intervient le dernier jour ouvré du mois qui suit le mois concerné.

#### Conditions de retrait

La SCPI ALTIXIA Cadence XII 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 Cadence XII est de 182 euros :

- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription : 18 €
- Prix de retrait : 182 €

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.

## 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 4<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance.

#### 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.