scpi

ALTIXIA CADENCE XII

L'épargne immobilière
qui vous verse des revenus tous les mois

ALTIXIA REIM

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°23-02
Validité du 1er avril au 30 juin 2023

www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

1er trimestre 2023

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
Pour en savoir plus — page 10
Informations pratiques & Lexique — page 11

Fil Info
Ne manquez plus rien de votre épargne

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

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE
QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Dans un marché immobilier qui se complexifie, la diversification reste un critère essentiel pour les épargnants. Ainsi, au cours du 1er trimestre 2023, 40% de la collecte en SCPI a été investie auprès de fonds à stratégies diversifiées (source ASPIM).

A ce titre, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII prouve sa pertinence avec aujourd'hui une répartition de son patrimoine dans les classes d'actifs suivantes (valeur vénale à terminaison au 31.12.2022) :

- 39% en locaux d'activité : il s'agit d'une typologie d'actifs très recherchée en raison des stratégies de diversification des investisseurs et de la nécessité de développer une offre de locaux (grands entrepôts modernes, logistique du dernier kilomètre, data centers, etc.) adaptés aux besoins des entreprises et des consommateurs,
- 36% en bureaux : le marché des bureaux bénéficie d'un dynamisme particulier en régions, moins sensible au télétravail,
- 25% en commerces : cette classe d'actif démontre une nouvelle fois sa résilience. L'étude Knight Franck 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 1er trimestre totalisent 1,3 milliard d'euros ».

Dans cette logique, ce trimestre a été l'occasion de poursuivre nos investissements avec une acquisition de locaux de bureaux et activités situés à Aubagne.

Ces éléments de marché confirment la stratégie d'investissement de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII depuis sa création indépendamment des effets de mode que nous constatons aujourd'hui.

Par ailleurs, la sélection des meilleurs actifs au sein de ces différentes typologies permet à votre SCPI d'afficher des prévisions de distribution pour 2023 en hausse. Cela se traduit par un taux de distribution prévisionnel pour 2023 de 5,50% et une hausse de l'acompte prévisionnel mensuel sur distribution au titre du 2ème trimestre 2023 qui passerait de 0,85 € à 0,96 € par part.

Enfin, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII a été récompensée par plusieurs prix ce trimestre dont celui de la meilleure SCPI par le vote des conseillers en gestion de patrimoine du magazine Gestion de Fortune. De belles preuves de reconnaissance par les professionnels de l'immobilier !

Bonne lecture

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

LABEL SCPI 2023 idéal investisseur

SCPI (ENCOURS < 1 MDE) PALMARÈS GESTION DE FORTUNE 2023

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2023 VP ALTIXIA CADENCE XII

www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 / serviceclient@altixia.fr

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA CADENCE XII au 31-03-2023

Performance & valeur des parts

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,51%

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 1er janvier 2022

REVENUS MENSUELS VERSÉS

0,85 € par part au titre des mois de janvier, février et mars

PROCHAINS VERSEMENTS

31 MAI / **30** JUIN / **31** JUILLET

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

0,96 € par part au titre des mois d'avril, mai et juin (voir page 8)

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 € par part

10 parts minimum pour une première souscription

VALEUR DE RETRAIT

182 € par part

DÉLAI DE JOUISSANCE

5 mois

soit une entrée en jouissance le 1er jour du 6e 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 1er juillet

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.22

208,62 €* par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.22

178,48 €* par part

VALEUR IFI (résident/non résident) AU 01.01.2023

139,81 € par part

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

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

118,3 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,40%

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

DETTES ET ENGAGEMENTS

15,47%

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'arrêté du Bulletin Trimestriel

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,4%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

12 438 400 €

au cours du 1er trimestre 2023

CAPITALISATION

139 185 200 €

au 31-03-2023

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 559

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

Source des données chiffrées : ALTIXIA REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus/acte en main. 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

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.

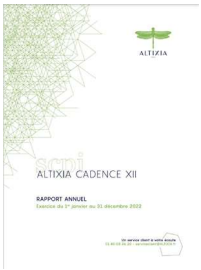
LE RAPPORT ANNUEL, UNE MINE D'INFORMATIONS POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI

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	844 615 823 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	200 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2022	95 063 400 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-02 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.

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).

Gestion locative

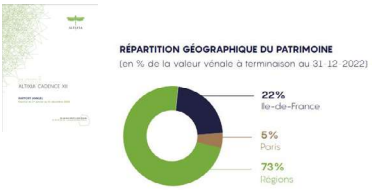
Le bilan de l'activité locative indique quelles sont les surfaces qui ont été louées, celles qui ont été libérées, et éventuellement les surfaces qui restent vacantes en fin d'année.
Cette partie relate également les éventuels contentieux en cours avec des locataires, et le risque financier que ces contentieux 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.

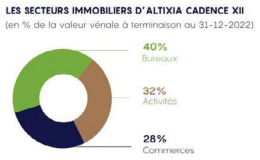
Synthèse du patrimoine

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,

Pour en savoir plus : cliquez ici

la valeur de réalisation, la valeur de reconstitution.

Pour en savoir plus : cliquez ici

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, …)

La minute pédagogique DE LA LIBELLULE (suite)

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.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES (EN EURO ET EN % DES REVENUS)

	2022		2021	
	Euros	%	Euros	%
REVENUS				
Recettes locatives brutes	14,44	99,68%	11,59	98,72%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,05	0,32%	0,15	1,28%
Produits divers	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	14,48	100,00%	11,74	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	1,44	9,94%	1,18	10,05%
Autres frais de gestion*	0,27	1,86%	0,27	2,30%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,62%	0,34	2,90%
Charges immobilières non récupérées	0,01	0,07%	0,04	0,34%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,81	12,50%	1,83	15,59%
Charges financières	0,54	3,72%	0,38	3,24%
AMORTISSEMENTS NETS				
Patrimoine	-	-		
Autres (charges à étaler)	0,11	0,75%	0,10	0,85%
PROVISIONS				
Dotation provision pour grosses réparations	-	-		
Dotation nette aux autres provisions**	0,48	3,33%	0,12	1,02%

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 jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	19,20 €
Frais et charges déductibles	5,78 €
Intérêts d'emprunts	0,56 €
REVENUS FONCIERS NETS	12,86 €
dont revenus fonciers de source française	12,86 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
PRODUITS FINANCIERS	0,04 €
Rappel dividende ordinaire versé	0,04 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)(1)	-

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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	106 248 318,61	103 918 442,72	69 987 347,37	68 973 042,72
Immobilisations en cours	5 047,00	0,00		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-124 126,68	0,00		
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00		
Titres financiers contrôlés				
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

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	5 077 926,0
Commission de gestion (HT)	553 061,2
Commission d'acquisition (HT)	654 212,7
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	0,0
Commission de réinvestissement (HT)	0,0
Commission de transfert de parts (HT)	1520,0
Rémunérations perçues	
Dividendes acompte 2022	275,0

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 m²) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-03-19	15 708 022	104 243	15 812 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	44%	1 968	24-07-19	4 379 163	118 456	4 497 619
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-04-19	2 697 693		2 697 693
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	2 178	13-juin-22	4 467 751		4 467 751
TOTAL COMMERCES					13 831		50 147 075	222 699	27 475 328

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.

ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Bureaux & entrepôts – Aubagne

Date d'acquisition	29-03-2023
Montant (acte en main)	11,4 M€
Surface	9 331 m²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	3

Bureaux & entrepôts – AUBAGNE (13)

Ensemble à usage de bureaux, ateliers et entrepôts à Aubagne, en plein cœur de la zone d'activité attractive des Paluds située :

- au sud de la zone commerciale d'Aubagne regroupant des enseignes telles qu'un hypermarché Auchan, Cultura, Conformama, Décathlon, Leroy Merlin, But, ...
- à proximité immédiate de l'échangeur des autoroutes A 50 A 52 et de la départementale D8.

L'ensemble immobilier, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, est édifié sur un terrain d'une superficie de 12 363 m² et développe une surface de plancher totale de 9 331 m².

L'actif est occupé à 100 % par trois locataires :

- la société Sartorius Stedim Biotech, spécialisée dans le développement de processus de production et de fabrication de biomédicaments et vaccins, par l'intermédiaire d'un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 4 ans ferme à effet en février 2022. D'importants travaux ont été réalisés par le preneur à l'occasion de la prise à bail.
- la société NIXKA, récemment acquise par la société KYOCERA et spécialisée dans le domaine de l'impression,
- la société SEDIF, service public de l'eau.

Pour en savoir plus, cliquez **ici** .

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

VOLUME D'INVESTISSEMENT

118,3 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,38 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

66 323 m²

SURFACES LOUÉES

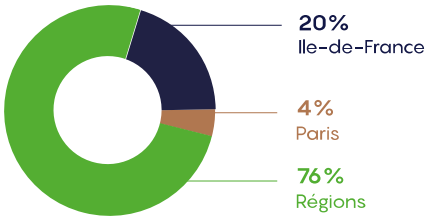
65 284 m²

SURFACES VACANTES

1 039 m²

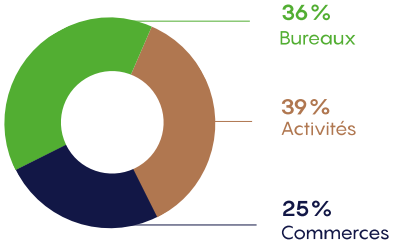
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



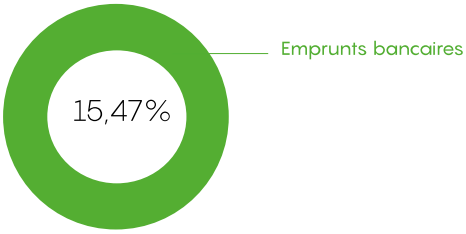
LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison 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

98,4%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,4%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

6,09 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,67 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

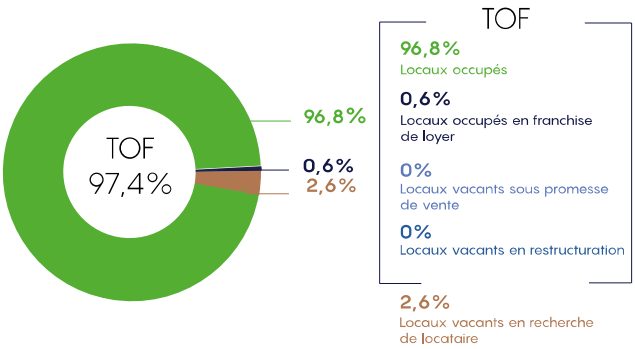
2 350 939 €

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 1er 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.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (2,6%) et celle liée aux franchises de loyers (0,6%) 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

0 m²

0 m²

LA VIE DE VOS IMMEUBLES

CHAMBLY (60)

Plusieurs candidatures en restauration ont été reçues pour le local vacant de 405 m². Une enseigne a été sélectionnée présentant une offre complémentaire aux autres restaurants présents sur le site.

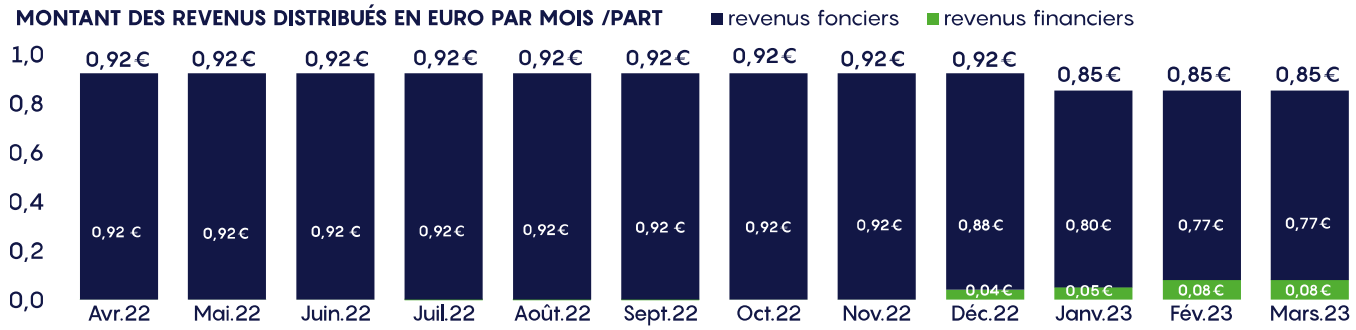
BLAGNAC (31)

Le locataire des 2 immeubles, face à l'augmentation de ses effectifs, nous a fait part de son souhait d'ajouter un bâtiment modulaire. En effet, Arcys souhaite rester sur ce site historique et pouvoir gérer sa croissance sans déménagement.

Bureaux & entrepôts – Toulouse Blagnac

REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART



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

Elle est de 2,55 € par part en jouissance (soit 0,85 € par mois), un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel.

Le rendement prévisionnel au titre de l'année 2023 est estimé entre 5,30% et 5,60%. Sur la base de nos prévisions actuelles, **le taux de distribution s'établirait à 5,50%** au titre de l'exercice.

PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

31/05 - 30/06 - 31/07

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

	31-03-2023
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	62 192
Retraits de parts	22
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2022	31-03-2023
Nombre d'associés	1 392	1 559
Nombre de parts	633 756	695 926
Capital nominal	95 063 400 €	104 388 900 €
Capitalisation	126 751 200 €	139 185 200 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1er trimestre, la capitalisation a évolué de 126 751 200 € à 139 185 200 €.

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

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,

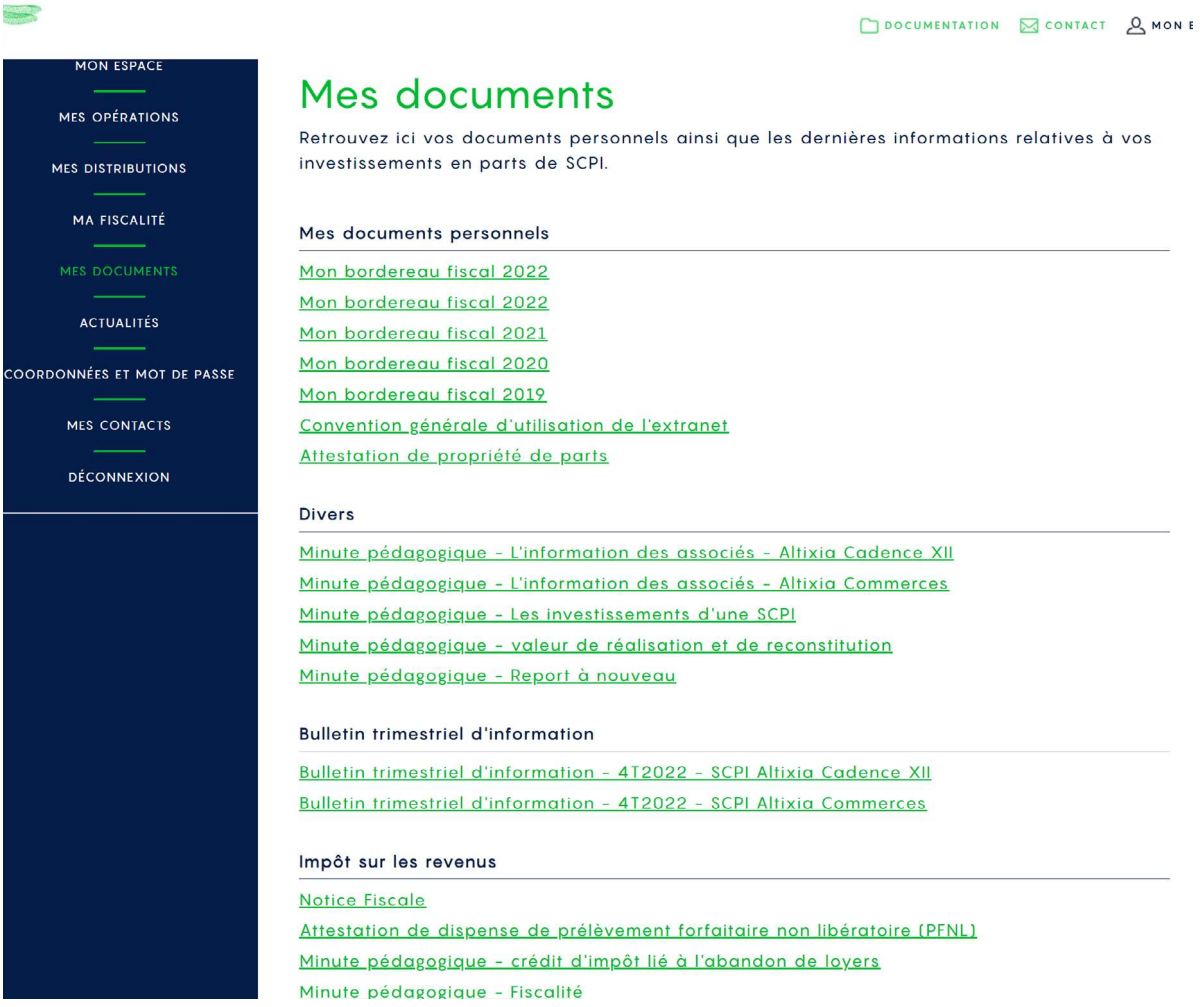
2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,

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»** !



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 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 1er 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 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 recu 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.

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 DES REVENUS

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 1er jour du 6e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1er septembre. L'associé percevra ses 1ers revenus fin octobre correspondant à ses 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

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 1er jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1er 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.

ALTIXIA Cadence XII I réf. 2023-BT02 - Droits photos : ALTIXIAREIM - VINCI - ICADE - 25-04-2023

SCPI Altixia Cadence XII, Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 32 avenue Marceau,75008 Paris - RCS Paris 844 615 823 - Visa AMF SCPI n°19-02 en date du 12 mars 2019 I **ALTIXIA REIM, Société de Gestion de portefeuille** titulaire de l'agrément AMF n° GP-15000028 délivré le 06/11/2015, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros.