

1<sup>er</sup>  
trimestre  
2021

#### SOMMAIRE

Votre SCPI  
en un coup d'œil  
page 2

La minute pédagogique  
de la libellule  
pages 3-4-5

Acquisition immobilière  
page 6

Avancement des  
acquisitions en construction  
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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

### QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

A l'heure où nous finalisons la rédaction du premier bulletin trimestriel 2021 de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII, le calendrier de déconfinement est en cours de finalisation par les pouvoirs publics et semble s'orienter vers une réouverture progressive des commerces à compter de la mi-mai et un allègement à terme des recommandations relatives au télétravail.

Les équipes d'ALTIXIA REIM restent confiantes et optimistes : les français ont accumulé 120 milliards d'euros d'épargne depuis le début de la crise sanitaire et créé, d'après l'INSEE, pas moins de 850 000 entreprises, soit 35 000 de plus qu'en 2019. La France bénéficie d'une démographie croissante et l'immobilier peut dès lors constituer un lieu de rencontre idéal entre les intérêts des épargnants et de l'économie.

Les fondamentaux du marché restent sains. L'immobilier professionnel traverse la crise en confirmant son statut de valeur refuge. Acheter aujourd'hui est pertinent pour peu que l'on respecte quelques règles élémentaires liées tout d'abord à la qualité de l'immeuble (emplacement, services, zone d'emplois, d'infrastructures éventuellement de chalandise) puis à la proximité avec les locataires afin de les accompagner individuellement au mieux des intérêts communs.

Tout ceci renforce nos fortes convictions pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII créée dans une stratégie privilégiant l'emplacement des actifs et leur qualité patrimoniale. L'acquisition ce trimestre

de bureaux à Nice est représentative de nos choix.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier de votre SCPI progresse de manière significative grâce à la fin de la période de franchise de certains locataires. Votre société de gestion a malgré tout décidé, par prudence, de maintenir le montant de l'acompte mensuel au titre de chacun des mois du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 à 0,80 euros par part afin de tenir compte de la fermeture de certaines activités commerciales au cours de cette période. A ce jour, nos perspectives de DVM prévisionnel au titre de 2021 restent inchangées et comprises entre 5 et 6%.

Ce trimestre, votre minute pédagogique est consacrée à la lecture du Rapport Annuel qui vous sera adressé en mai avec votre convocation à l'Assemblée Générale : vous disposerez ainsi des clés de lecture de ce document qui peut paraître un peu aride mais constitue une mine précieuse d'informations sur votre SCPI.

Vous retrouverez également en fin de ce bulletin (page 10) une nouvelle rubrique "Pour en savoir plus sur votre SCPI" qui vous permet d'accéder aux différentes minutes pédagogiques actuellement disponibles. Nous espérons que vous apprécierez ces documents et notre volonté de transparence dans notre communication.

L'équipe d'Altixia et votre conseiller patrimonial sont à votre disposition.

Bien à vous

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

#### 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'ŒIL

ALTIXIA CADENCE XII au 31-03-2021

## Performance & valeur des parts

### DVM 2020

**5,13%**

Taux de distribution 2020 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

### REVENUS MENSUELS VERSÉS

**0,80 €** par part au titre des mois de janvier, février et mars

### PROCHAINS VERSEMENTS

**28 MAI / 29 JUIN / 29 JUILLET**

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

**0,80 €** par part au titre des mois de 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

**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

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.20

**203,69 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.20

**178,33 €** par part

### VALEUR IFI (résident/non résident) AU 01.01.2021

**134,39 €**

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**44,4 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,17%**

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

### DETTE ET ENGAGEMENTS

**20%**

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

**93,6%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**3 434 800 €**

au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021

### CAPITALISATION

**51 762 000 €**

au 31-03-2021

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**511**

### 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.

### 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	100 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2019	20 161 500 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.

#### 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

#### 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**.

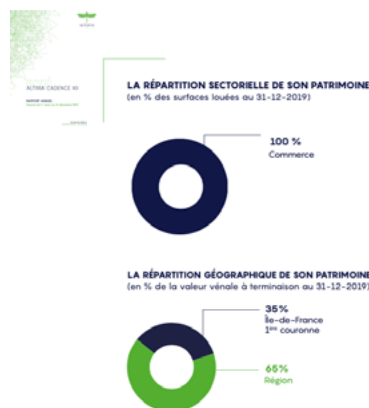
Pour en savoir plus : [cliquez ici](#)

#### 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).

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.



**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, ...)

### 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.

	2019 (1)		2018-2019 (2)	
	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	12,61	85,96%		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,05	14,04%		
Produits divers				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>N/A</b>	
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	1,47	10,02%		
Autres frais de gestion*	0,47	3,20%		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%		
Charges immobilières non récupérées	0,03	0,20%		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,97</b>	<b>13,43%</b>		
Charges financières	1,24	8,45%		
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,14	0,95%		
<b>PROVISIONS</b>				
Dotations provision pour grosses réparations				

**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 2019 pour une part en pleine jouissance	
<b>POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU</b>	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	11,06
Frais et charges déductibles	4,26
Intérêts d'emprunts	0,90
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>5,90</b>
dont revenus fonciers de source française	5,90
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4,96</b>
Rappel dividende ordinaire versé	4,96
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.

	31/12/2019		28/02/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 003 444,02	20 008 400,00		
Immobilisations en cours	1 226 296,34	1 476 922,00		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	328 834,59	478 654,00	239 334,59	313 848,02
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	
<b>Société de gestion - ALTXIA REIM</b>	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	
Commission de gestion (HT)	
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
<b>TOTAL</b>	

**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 m <sup>2</sup> ) ou % 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	60%	9 056	28-mars-19	15 636 004	72 018	15 708 022
NOISY LE SEC	93130	39 rue de Paris	Commerces	44%	1 999	24-juil-19	4 295 422		4 295 422

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 - Nice

Date d'acquisition	12-02-2021
Montant (acte en main)	4 457 000 €
Surface	1 244 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	6,42 %
Nombre de locataires	3
Montant du loyer HT-HC	222 474 €

### NICE (06) : ACQUISITION DE BUREAUX

ALTIXIA REIM réalise pour le compte de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII une nouvelle acquisition de bureaux à l'Arénas à Nice.

L'acquisition porte sur des lots de copropriété à usage de bureaux, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment HORIZON construit en 2009. Situé à proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur, il est implanté dans un pôle d'activités tertiaires accueillant une gare ferroviaire, une gare routière, le tramway, des stations de vélos, des parkings relais mais aussi des restaurants et des hôtels.

L'extension du quartier d'affaires de l'Arénas, à travers l'opération du « GRAND ARÉNAS » (2016 - 2025), prévoit à terme près de 320 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 100 000 m<sup>2</sup> de logements, 85 000 m<sup>2</sup> d'équipements et 65 000 m<sup>2</sup> de commerces/hôtels.

Ces lots, d'une superficie de 1 244 m<sup>2</sup> et 14 parkings en sous-sol, bénéficient de prestations de qualité et sont occupés à 77% par 3 locataires :

- le Comité Régional du Tourisme Côte d'Azur, sur 304m<sup>2</sup>, par l'intermédiaire d'un bail commercial de 9 ans dont 6 ans ferme ayant pris effet le 01/01/2020.

- Pôle Emploi, sur 470 m<sup>2</sup> et 4 parkings, bénéficiant d'une WALT de 3,5 ans.

- BPI France Financement, sur 184 m<sup>2</sup> et 1 parking, bénéficiant d'une WALT de 3,3 ans.

L'acquisition a été faite pour un montant de 4 457 000 euros AEM, soit un rendement immédiat acte en mains\* de 4,99% compte tenu du taux d'occupation physique actuel de 77%, et un rendement potentiel de 6,42% AEM pour l'actif entièrement loué.

\* Rendement Acte en mains : Rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

Le rendement à l'acquisition ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures.

Pour en savoir plus, cliquez ici .



## AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

### RUE DES BONS RAISINS – ZAC DE L'ARSENAL – RUEIL MALMAISON (92)

#### Acquisition - mars 2019 - Promoteur : Icade

La date de livraison du programme, qui avait été décalée à novembre 2021 en raison de la crise sanitaire, sera finalement avancée à septembre 2021. La commercialisation avance favorablement avec la réception de candidatures pour 2 locaux commerciaux en complément de ceux déjà loués.

Cette promotion, bénéficie d'un calendrier opportun de livraison en 2<sup>ème</sup> phase, après l'ouverture des premiers commerces au début de l'été. L'attrait des commerces de cette zone sera grandissant aux cours des prochains mois.

Visualisez plus de photos !



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



### VOLUME D'INVESTISSEMENT

44,4 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,17% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

### SURFACES CONSTRUITES

18 390 m<sup>2</sup>

### SURFACES LOUÉES

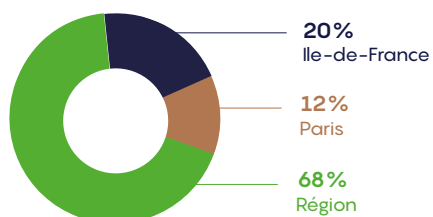
17 560 m<sup>2</sup>

### SURFACES VACANTES

830 m<sup>2</sup>

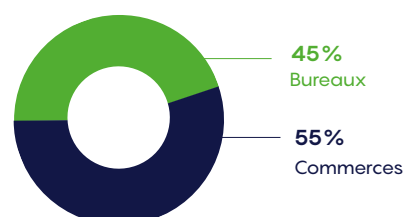
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2021)



### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-03-2021)





## SITUATION LOCATIVE au 31 mars en quote-part de la SCPI

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

577 946 €

### TAUX DE RECOUVREMENT\*

101,4%

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

95,5%

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,6%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

7,47 ans

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,10 ans

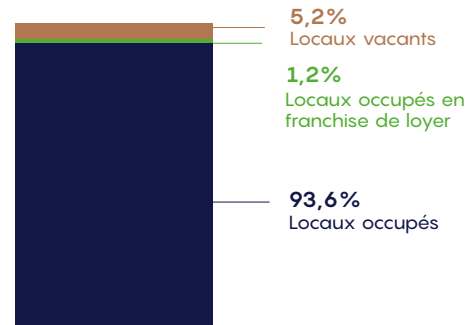
\*Le taux de recouvrement est supérieur à 100% pour ce trimestre du fait de l'encaissement au cours de ce trimestre de loyers dus en 2020 et de loyers portant sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

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 facturés pour cette même période.

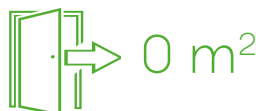
### DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (5,2%) et celle liée aux franchises de loyers qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



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.

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



## LA VIE DE VOS IMMEUBLES

### MERIGNAC

Le locataire Econocom a souhaité réduire sa surface louée pour le 30 juin 2021. Un nouveau bail est en cours de négociation pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2021 sur la moitié de la surface précédemment occupée.

Par ailleurs, un candidat locataire a été identifié pour l'autre moitié et un bail est en cours de négociation pour une prise d'effet également au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Ces locations permettront une meilleure diversité locative, une augmentation du revenu locatif ainsi qu'un allongement de la durée moyenne existante des baux.

La surface initialement vacante de 187m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation. Des visites ont été effectuées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

### NICE HORIZON

Des discussions sont en cours avec un candidat pour la surface vacante de 287m<sup>2</sup> permettant de finaliser la commercialisation du site.

### RUEIL MALMAISON - EMERIGE

Un bail a été signé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 avec l'enseigne alimentaire Bio La Vie Claire pour la surface totale de 288m<sup>2</sup> au loyer annuel de 90 000€. Il s'agit d'un bail de 10 ans dont 6 années fermes. La prise d'effet a été fixée au 6 avril 2021.

### RUEIL MALMAISON - ICADE

Déjà précommercialisé à hauteur de 38% avec une boulangerie et une pharmacie, le site connaît un engouement avec des candidatures reçues de la part d'une enseigne nationale de coiffure (bail en cours de négociation - 6% des loyers) et d'un restaurant/traiteur (15% des loyers). De nombreuses visites ont été effectuées au cours du trimestre, les abords du site ayant été finalisés. La livraison est prévue pour fin septembre 2021.

### NOISY LE SEC

Le site déjà loué à hauteur de 89% continue d'être attractif; des visites ont été effectuées sur les 2 dernières surfaces.

### CHAMBLY

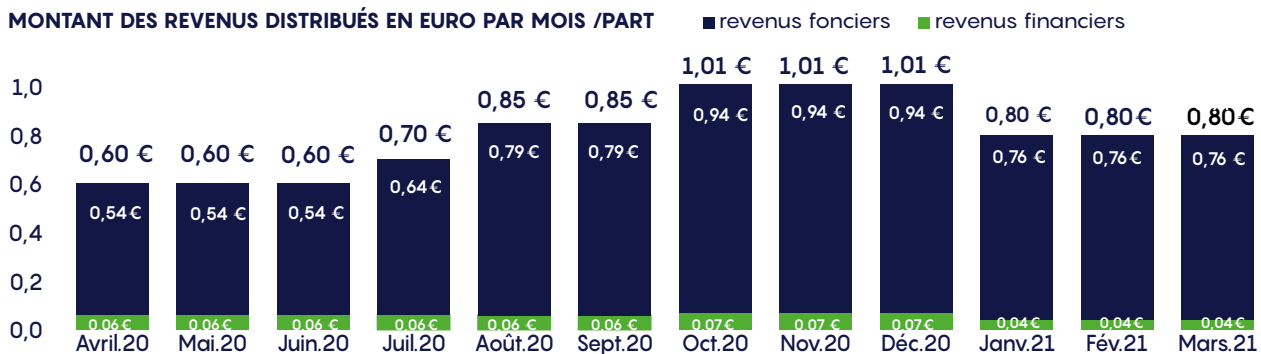
Le site est occupé à 100%. Les travaux sont en cours sur la dernière cellule louée à l'enseigne immobilière Keymex (1053m<sup>2</sup>), dont l'ouverture est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.





## REVENUS DISTRIBUÉS

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



### PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

**28/05 - 29/06 - 29/07**

Conformément à ce qui avait été annoncé dans votre bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2020, la distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre a été portée à 2,40€ (soit 0,80€ par mois et par part en jouissance).

Compte tenu de l'incertitude sur l'évolution de la situation sanitaire et sur les dates de réouverture des locataires frappés par les mesures de fermeture administrative, la prévision de distribution au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 est maintenue à ce jour pour un montant de **2,40 € par part** en jouissance, soit 0,80€ par part et par mois.

### DECLARATION DE VOS REVENUS

Si vous avez perçu des revenus versés par votre SCPI au cours de l'exercice 2020, vous devez compléter votre déclaration de revenus à l'aide des montants figurant sur le bordereau fiscal qui vous a été adressé par mail mi-avril. Les notices fiscales et tutoriels, établis pour vous accompagner dans vos déclarations, sont également accessibles dans ce mail.

Pour faciliter vos démarches, votre bordereau est également à votre disposition dans votre espace client extranet, en rubrique « documents ».

Nous vous invitons à retrouver ci-dessous les liens qui vous permettront d'accéder aux éléments d'accompagnement que nous mettons à votre disposition pour vous aider dans l'établissement de votre déclaration fiscale :

- Notice fiscale :
  - Télédéclaration internet : [cliquer ici](#)
  - Déclaration papier : [cliquer ici](#)
- Vidéos :
  - Régime du micro-foncier : [cliquer ici](#)
  - Régime général dit au réel : [cliquer ici](#)

et pour comprendre les écarts entre les revenus perçus et les revenus fiscalisés : [cliquer ici](#).

Bien entendu, nos équipes sont à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions. Nous sommes joignables au 01 80 05 26 20 ou par mail à [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)



## MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-03-2021
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	17 174
Retraits de parts	0
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2020	31-03-2021
Nombre d'associés	447	511
Nombre de parts	241 636	258 810
Capital nominal	36 245 400 €	38 821 500 €
Capitalisation	48 327 200 €	51 762 000 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	100 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 48 327 200 € à 51 762 000 €.

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](#)

## POUR EN SAVOIR PLUS

# La minute pédagogique DE LA LIBELLULE

Retrouvez **les minutes pédagogiques de la libellule** !



**LE DÉLAI DE JOUISSANCE DE LA SCPI** : pour comprendre son impact et son utilité



**LA FISCALITÉ DES SCPI** : pour comprendre les écarts entre les revenus versés et les revenus à déclarer



**LE REPORT À NOUVEAU** : comment se détermine la distribution des revenus, la constitution et l'utilisation du report à nouveau



**LES VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION** : comment se détermine ces valeurs et quelles sont leur utilité



**LE PRIX DE SOUSCRIPTION ET LA VALEUR DE RETRAIT** : comment se détermine le prix de souscription et la valeur de retrait



**LE CRÉDIT D'IMPÔT LIÉ AUX ABANDONS DE LOYERS (COVID-19)** : comment se détermine ce crédit d'impôt et quel bénéfice vous en tirerez



N'hésitez pas à nous faire part des thèmes et sujets que vous souhaiteriez découvrir. Nous nous ferons un plaisir d'établir la minute pédagogique de la libellule correspondante.

Et n'oubliez pas **votre espace dédié ALTIXIA**

- les actualités de votre placement ;
- toutes les informations sur vos souscriptions et les revenus qui vous ont été distribués ;
- les documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques ; et,
- un espace pour nous informer de vos changements d'adresse, de coordonnées bancaires ou d'adresse mail.

**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](http://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 de mot de passe initial par mail... et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site.

 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 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.

#### 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.

## 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 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 (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.

#### 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.