ALTIXIA
REIM

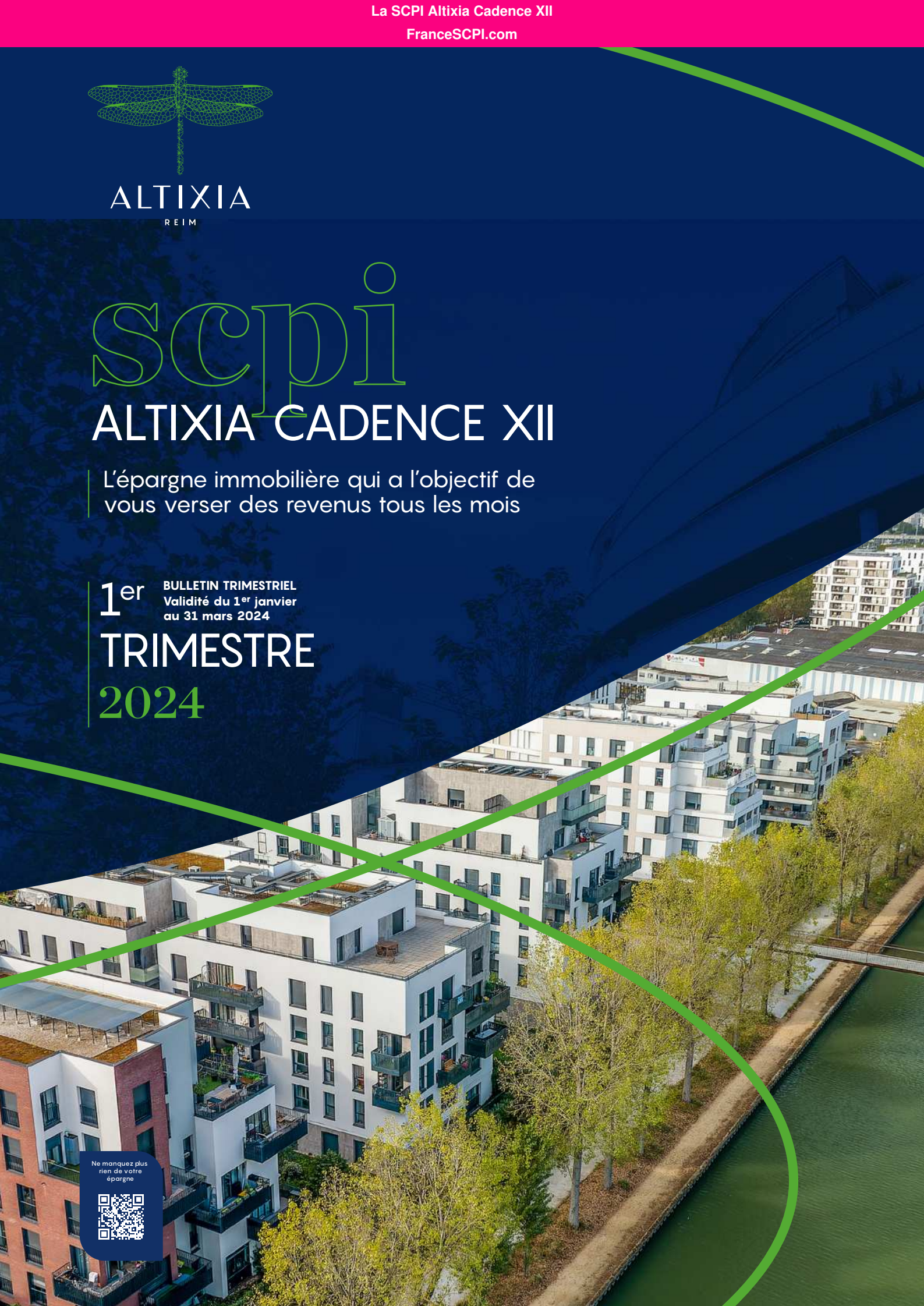
scpi

ALTIXIA CADENCE XII

L'épargne immobilière qui a l'objectif de vous verser des revenus tous les mois

BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1er janvier au 31 mars 2024

1er TRIMESTRE 2024



Sommaire

L'actualité du trimestre 3
Votre SCPI en un coup d'oeil 4
La minute pédagogique de la libellule..... 5-6-7
Acquisition immobilière du trimestre 8
Patrimoine immobilier 9
Situation locative 10
Mouvements locatifs 10
Revenus distribués 11
Marché des parts & Evolution du capital 11
Pour en savoir plus 12
Informations pratiques 13

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

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE
Quoi de neuf ?

Chers Associés,

Au cours du 1er trimestre 2024, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII a poursuivi son développement à l'étranger avec un nouvel investissement en Irlande : l'acquisition d'un commerce loué à l'enseigne Starbucks et idéalement situé au cœur de Dublin. Cet investissement est intervenu moyennant un taux attractif pour un actif de cette qualité. Cette acquisition conforte notre stratégie d'investissement qui vise à accroître la part des actifs immobiliers européens dans le patrimoine de votre SCPI.

De même, ce trimestre a été marqué par une nouvelle cession à utilisateur : la vente de la pharmacie du quartier de l'Arsenal de Rueil Malmaison. Cette dernière a non seulement permis de dégager une plus-value de plus de 30% par rapport au prix d'acquisition, mais est en outre intervenue à un prix net vendeur de 9% supérieur à la valeur d'expertise de fin 2023. ALTIXIA REIM vous a reversé cette plus-value en même temps que la distribution de vos revenus du mois de février 2024. Cette nouvelle cession confirme à nouveau la pertinence de nos choix d'investissement.

Ainsi, dans le contexte immobilier actuel qui reste particulier, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII dispose d'atouts forts : un patrimoine parfaitement diversifié tant par ses typologies d'activités que sa répartition géographique, un taux d'occupation financier supérieur à 97%, des soldes à investir importants permettant de saisir les opportunités d'investissement offertes actuellement par le marché immobilier.

Nous réaffirmons notre objectif d'un taux de distribution supérieur à 6% pour l'année 2024. Cette ambition, fruit d'une gestion rigoureuse et d'une vision à long terme, demeure au cœur de nos priorités.

Enfin, lors de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin prochain, nous vous proposerons de doter votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII d'un nouveau mécanisme de liquidité permettant de compenser les retraits en attente avec les souscriptions des 12 derniers mois non encore investies en immobilier et non celles du seul mois en cours. Ce nouveau dispositif permettrait d'apporter une meilleure liquidité aux investisseurs.

Vous pouvez compter sur la mobilisation de toutes nos équipes pour garantir votre satisfaction et pérenniser la performance de votre investissement.

Bien à vous,

SONIA FENDLER
PRÉSIDENTE - ALTIXIA REIM

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

VOTRE SCPI ALTIXIA CADENCE XII en 1 coup d'oeil

au 31-03-2024

Performance & valeur des parts

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

5,60%

(1) Le taux de distribution (TD) annuel correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1er janvier.

REVENUS MENSUELS VERSÉS

0,90 € PAR PART AU TITRE DU MOIS DE JANVIER,
1,01 € PAR PART (DONT 0,20 € DE DISTRIBUTION DE PLUS VALUE DE CESSION IMMOBILIÈRE) AU TITRE DU MOIS DE FÉVRIER, 0,90 € PAR PART AU TITRE DU MOIS DE MARS.

TRI SUR 5 ANS

3,44%

PROCHAINS VERSEMENTS

31 MAI / 28 JUIN / 31 JUILLET

PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION (À LA DATE DE RÉDACTION DE CE BULLETIN)

1,02 € par part au titre des mois d'avril, mai et juin.

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 31.12.2022

208,62 € par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.2022

178,48 € par part

VALEUR IFI (résident)

141,18 € par part

VALEUR IFI (non-résident)

138,72 € par part

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

137,8 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,8%

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,36 %

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

DETTES ET ENGAGEMENTS

12,5 %

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

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

8 426 400 €

au cours du 1e trimestre 2024

CAPITALISATION

173 565 800 €

au 31-03-2024

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2082

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 SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

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, risque de durabilité mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figure 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

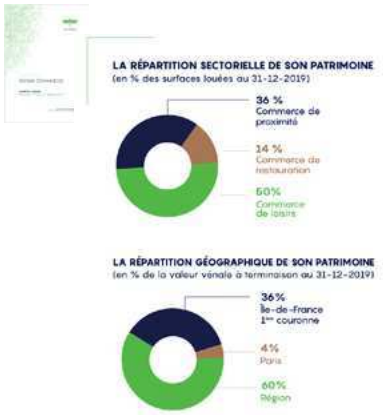
Le bilan de l'activité locative indique quelles sont les surfaces qui ont été louées, celles qui ont été libérées, et éventuellement les surfaces qui restent vacantes en fin d'année.
Cette partie relate également les éventuels contentieux en cours avec des locataires, et le risque financier que ces contentieux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

Pour en savoir plus : cliquez ici

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, ...)

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)

	2019 (1)		2018-2019
	Euros	%	Euros
REVENUS			
Recettes locatives brutes	22,12	86,47%	
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	3,46	13,53%	
Produits divers			
TOTAL DES REVENUS	25,58	100,00%	N/A
CHARGES			
Commission de gestion	3,84	15,01%	
Autres frais de gestion*	0,73	2,85%	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,04%	
Charges immobilières non récupérées	0,05	0,20%	
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	4,63	18,10%	
Charges financières	2,18	8,52%	

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 de jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	14,37
Frais et charges déductibles	6,11
Intérêts d'emprunts	1,17
REVENUS FONCIERS NETS	7,08
dont revenus fonciers de source française	7,08
dont revenus en provenance de l'étranger	-
PRODUITS FINANCIERS	5,13
Rappel dividende ordinaire versé	5,13
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 31-12-2019 (EUROS)

	31-12-2019		28-02-2019	
	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	22 314 722,72	22 371 600,00		
Immobilisations en cours	1 226 296,23	1 475 922,00		
Provisions liées aux placements immobiliers				

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	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	
Commission de gestion (HT)	
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
TOTAL	

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	60160	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 056	28-mars-19	15 636 004	72 018	15 708 022
NOISY LE SEC	93130	39 rue de Paris	Commerces	66%	2 544	24-juil-19	5 466 901		5 466 901

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.

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

Dublin - Starbucks

Date d'acquisition	22-03-2024
Montant (acte en main)	2,8 M€
Surface	230 m²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	1

Commerce - DUBLIN (Irlande)

ALTIXIA REIM a acquis, le 22 mars 2024, un actif immobilier monolocataire de 230 m² en centre-ville de Dublin.

Un actif à forte valeur ajoutée

Cet actif est idéalement situé dans l'hypercentre de Dublin à proximité immédiate de Temple Bar et de Trinity College, véritable épicentre de la ville. Ce quartier mixte très fréquenté, mêle tourisme, vie étudiante, bureaux et logements. L'actif se situe à l'angle de College Green et de Foster place, en face du siège Bank of Ireland. Il est implanté au rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle, lui offrant un très beau linéaire et une visibilité importante. Un local à fort potentiel avec beaucoup de passage.

Un commerce mondialement connu

L'actif est occupé par l'enseigne Starbucks, la plus grande chaîne de café dans le monde avec près de 35 711 locaux implantés dans 86 pays, avec un CA 2022 de 32,25 Mds$. Le groupe s'est implanté en 2005 à Dublin avec la location d'une cinquantaine de magasins.

Il s'agit de locaux de type café que l'on trouve dans des lieux stratégiques et très fréquentés.

Une acquisition clé pour ALTIXIA REIM qui continue de poursuivre ce positionnement à l'étranger.

Pour en savoir plus

CESSION IMMOBILIÈRE du trimestre

Rueil Malmaison - Pharmacie

Rueil malmaison - ZAC ARSENAL (92)

Le local de 258 m² occupé par une pharmacie depuis le 5 janvier 2022 a été cédé à l'utilisateur le 9 février 2024. Cette deuxième vente d'un commerce à un utilisateur exploitant a permis de générer une plus value de +30% par rapport au prix d'acquisition et de +9% par rapport à la valeur d'expertise fournie par l'expert immobilier de la SCPI à fin 2023.

Cession partielle représentant 22% de la surface totale de l'actif de Rueil ICADE composée de 7 commerces.	
Date d'acquisition	30/04/2019
Date de cession	09-02-2024
Prix de cession net (en QP)	774 000 €
Surface du lot cédé (en QP)	129 m²

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 mars en quote-part de la SCPI

Perspective - Mondeville - photo non contractuelle

VOLUME D'INVESTISSEMENT

137,8M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,36 % base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

75 682 m²

SURFACES LOUÉES

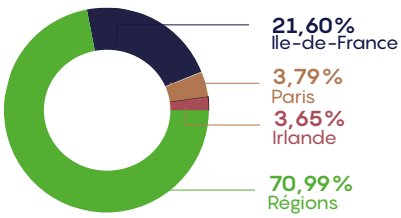
73 897 m²

SURFACES VACANTES

1 784 m²

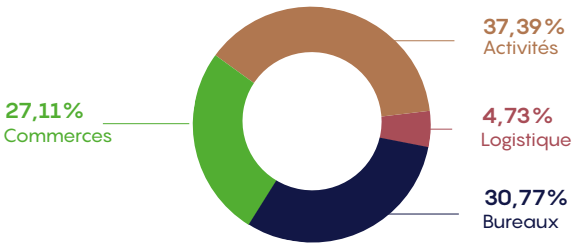
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 31-03-2024)



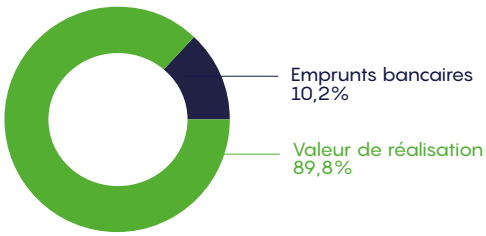
LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale au 31-03-2024)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 31-03-2024)



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

Cliquez ici

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,6%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,8%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,77 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,77 ans

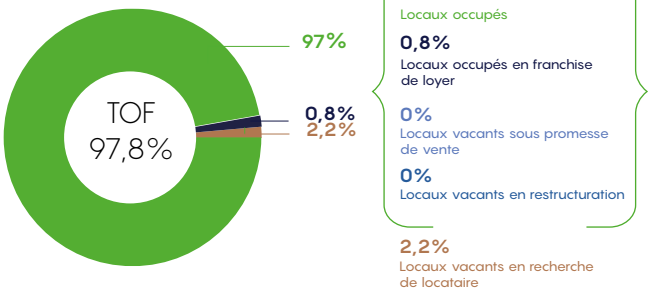
LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

2 412 104 €

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 (2,2%) et celle liée aux franchises de loyers (0,8%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



LA VIE LOCATIVE
du trimestre

Aucune entrée ou sortie de locataires sur la période.

CHAMBLY (60)

La locataire CREPE TOUCH dont le bail a été signé le trimestre dernier a ouvert au public le 12 mars, cette enseigne venant compléter l'offre de restauration du retail park.

RUEIL - ZAC DE L'ARSENAL (92)

Le 1er trimestre 2024 a été marqué par une nouvelle vente à utilisateur. Le pharmacien a acquis le 9 février les murs du local de 258 m² qu'il occupait depuis janvier 2022. L'actif comporte encore deux cellules vacantes, dont l'une d'une surface de 171 m² a reçu une offre de prise à bail par une crèche.

NOISY-LE-SEC (93)

Une négociation amiable est en cours avec le locataire Intermarché afin de libérer les locaux loués courant du 2ème trimestre. La négociation d'un nouveau bail avec une autre enseigne alimentaire est en cours.

ST PRIEST (69)

Le locataire Integra Lifesciences Services a signé un avenant de renouvellement avec une prise d'effet au 1er avril 2024 pour 2 487 m² au loyer annuel de 380 000 € HT HC.

La surface libérée de 1 991 m² répartie pour moitié en locaux d'activité et bureaux est en cours de commercialisation.

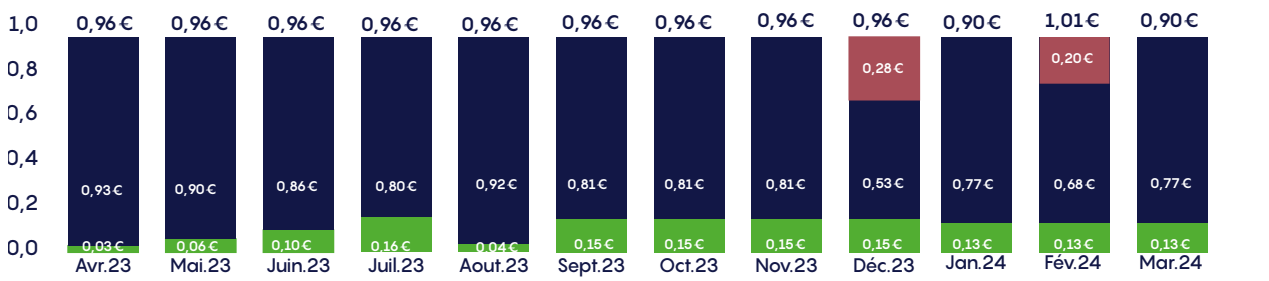
AIX SIROCCO (13)

Le locataire ANFR, (764m² soit 56% des surfaces) dont le bail est en tacite prorogation depuis fin 2022, a accepté le renouvellement avec un effet au 1er janvier 2023 pour une durée de 9 ans au loyer de 100 000 €. La signature devrait intervenir au 2e trimestre 2024.

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

REVENUS DISTRIBUES

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART



La distribution au titre du 1er trimestre est de 2,81 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Cette distribution comprend la plus value réalisée lors de la cession intervenue le 9 février 2024 d'un autre lot de commerce du quartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, pour un montant de 0,20 € par part. Le montant net versé au titre de la plus value après paiement de l'impôt sur la plus value acquitté pour le compte des associés est de 0,17 € par part.

Les prévisions de distribution au titre du second trimestre 2024 sont de 3,06 € par part en jouissance.

PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

31/05 - 28/06 - 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

	31-03-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	42 132
Retraits de parts	590
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2023	31-03-2024
Nombre d'associés	1 983	2082
Nombre de parts	826 287	867 829
Capital nominal	123 943 050 €	130 174 350
Capitalisation	165 257 400 €	173 565 800
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 1er trimestre, la capitalisation a évolué de 165 257 400 € à 173 565 800 €.

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

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

POUR EN SAVOIR PLUS

Mes documents EN LIGNE

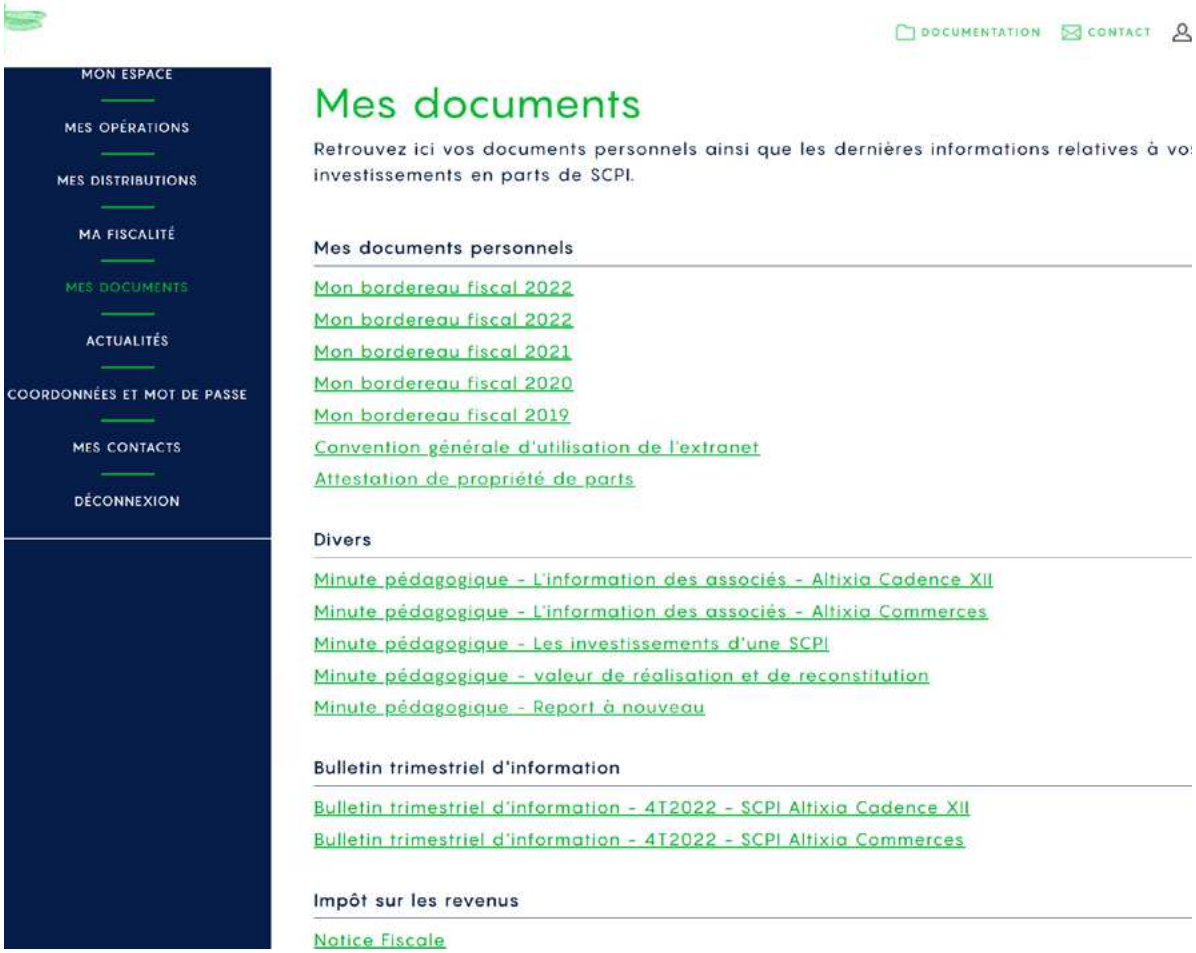
Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans votre Espace Client Altixia l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, 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.



Découvrez votre espace client dédié

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

La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

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. 2024-BT01- Droits photos : ALTIXIA REIM - 29-01-2024