

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

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

2<sup>ème</sup> BULLETIN TRIMESTRIEL  
Validité du 1<sup>er</sup> juillet  
au 30 septembre 2024

# TRIMESTRE

## 2024

Ne manquez plus  
rien de votre  
épargne



# Sommaire

L'actualité du trimestre .....	3
Votre SCPI en un coup d'oeil .....	4
La minute pédagogique de la libellule.....	5
Acquisitions immobilières du trimestre .....	8
Patrimoine immobilier .....	9
Situation locative – mouvements locatifs .....	10
Revenus distribués – marché des parts & évolution du capital .	11
Pour en savoir plus .....	12
Informations pratiques .....	13

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 – [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)



# L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

## Quoi de neuf?



Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous annoncer certaines évolutions favorables aux SCPI. En effet, l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 sur la modernisation des fonds d'investissements alternatifs (FIA) apporte quelques nouveautés qui pourront concerner votre SCPI.

Parmi ces évolutions, certains aspects relèvent de la politique d'investissement : l'objet social des SCPI peut dorénavant comprendre à titre accessoire « ...l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris l'électricité produite ». On identifie immédiatement les possibilités offertes à votre SCPI, comme par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits terrasses de commerces situés en retails parks.

Une autre évolution concerne la fréquence d'établissement des valeurs de la SCPI. Ainsi, à présent les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution des SCPI ne doivent plus être établies et publiées une fois par an mais tous les 6 mois : toujours à l'issue de la clôture de chaque exercice mais aussi dorénavant à la fin du 1er semestre. Ces dispositions entérinent une pratique mise en place depuis juin 2023 à la demande de l'AMF et permettent aux valeurs de parts de refléter à mi année, les évolutions du marché de l'immobilier. En dépit d'un coût supplémentaire d'expertise pour les fonds, cela apporte surtout une plus grande transparence et une information plus fiable pour les associés et les souscripteurs.

Cette ordonnance autorise également la création de différentes catégories de parts pour une même SCPI dès lors que les statuts l'autorisent. Cette disposition permettrait, comme cela est déjà pratiqué dans le cadre des OPCVM, de moduler les frais en fonction de la typologie d'investisseurs.

Ces évolutions vont indéniablement dans le sens d'une plus grande transparence et flexibilité de vos SCPI, rendant ce type de placement encore plus attractif.

Conséquence directe de cette évolution réglementaire, la société de gestion a procédé à une revalorisation des actifs immobiliers et des valeurs de la SCPI Altixia Cadence XII au 30 juin 2024, qui vous sont présentées dans ce Bulletin Trimestriel. La revalorisation des valeurs de marché de votre patrimoine nous permet de vous confirmer la stabilité du prix de la part de votre SCPI.

Au cours du 2ème trimestre, votre SCPI a réalisé une nouvelle acquisition d'un actif d'activités : situé à Neuville en Ferrain (59), à proximité immédiate de l'autoroute A22 et de la frontière belge, cet actif est au cœur de la zone industrielle et logistique qui s'étend entre Lille et la Belgique.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un très bel été.



**ALEXANDRE PARVEZ**  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM**



# VOTRE SCPI ALTIXIA CADENCE XII en 1 coup d'oeil

## 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

1,03 € PAR PART AU TITRE DU MOIS D'AVRIL,  
1,03 € PAR PART AU TITRE DU MOIS DE MAI,  
1,03 € PAR PART AU TITRE DU MOIS DE JUIN.

### TRI SUR 5 ANS

3,44%

### PROCHAINS VERSEMENTS

31 AOÛT / 30 SEPTEMBRE / 31 OCTOBRE

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

1,00 € par part au titre des mois de juillet, août et septembre.

### 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 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> juillet

### VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2024

199,82 € par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2024

168,15 € par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

144,3 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,36 %

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS

11,14 %

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

95,89%

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

6 880 200 €  
au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### CAPITALISATION

180 446 000 €  
au 30-06-2024

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 204

### 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, 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 DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS (DIC), DÉCRYPTAGE

Le Document d'Informations Clés (DIC) est un document réglementaire essentiel qui a l'ambition d'apporter, dans un format synthétique, les précisions et réponses aux questions qu'un épargnant peut éventuellement se poser avant d'investir dans un produit financier : caractéristiques du produit, évaluation des risques potentiels, possibilités de gains/pertes en fonction de différents scénarios, frais et l'impact de ces frais sur le rendement.

Le contenu et le format du DIC doivent répondre à des règles très précises : nombre de pages, rubriques, présentation, formulation, établissement des calculs. Ce cadre permet aux investisseurs de comparer les produits financiers.

Le DIC doit être obligatoirement remis à l'investisseur potentiel avant toute souscription à un produit collectif.

## COMPRENDRE LE DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS (DIC)



**Informations générales :** les principales informations génériques : nom du produit, nom de la société de gestion, site internet, autorité compétente (AMF ou ACPR, par exemple).

**En quoi consiste ce produit :** cette rubrique doit vous permettre de comprendre sur quels éléments s'appuie le produit pour générer sa performance et quelle est sa politique d'investissement. Elle précise également quels **investisseurs sont concernés** par le produit : profil des épargnants ciblés en fonction de la durée de détention optimale du produit, du niveau de connaissance requis ou de l'objectif poursuivi.

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Le SRI (synthetic risk indicator) :



Pour permettre de comparer les risques, un indicateur de risque (SRI) a été mis en place au niveau européen. Cet indicateur, construit sur une échelle de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué), est réalisé en combinant le risque de marché (la baisse de la valeur des sous-jacents dans lequel le produit est investi) avec le risque de crédit (la possibilité que l'établissement ne puisse pas rembourser ou faire face à ses engagements).

Le risque de marché est pris en compte en considérant la volatilité du produit.... Pour rappel, la volatilité mesure l'ampleur des variations de la valeur d'un actif financier. Lorsque la volatilité est élevée, l'espérance de gain est généralement plus importante, mais le risque de perte l'est aussi.

## Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
Deux le plus faible			Deux le plus élevé			

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvement des marchés ou d'une impossibilité de notre part d'en verser.

Ce produit a été catégorisé dans la classe du risque sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 9 ans se situent à un niveau onirique faible et moyen et si la situation venait à se détériorer.

sur les marchés, notre capacité à vous payer ne devrait pas en être affectée.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend de vos performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le tableau ci-dessous montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction des défais

10 000 €. Les scénarios défavorable, intermédiaire et

La performance du produit est influencée par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de performance :

- Risque de liquidité** : le projet d'investissement dispose d'une liquidité marginale, c'est-à-dire que des profits financiers, la loi peut vous le rendre, donc certaines décisions de gestion immobilière et de gestion des points de vue, etc. vous n'avez pas posé pendant longtemps, mais vous avez le droit de décider d'arrêter le projet, ce qui signifie un investissement inférieur au montant que vous avez investi.
  - Risque de perte en capital** : le montant du capital investi est non garanti.
  - Risque de l'effet de levier du produit** : l'investissement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risque de perte.
- Pour plus d'information sur les risques, veuillez vous référer à la Note d'Information. Ce produit ne présente pas de risque de perte en capital, mais il présente un risque de perte en capital, tout ou partie de votre investissement.

favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleurs et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence EBF/EF France (ajusté de l'effet de levier et de la structure de frais) au cours des 14 dernières années (la SCPI ne disposant pas d'un historique de données suffisant). Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez

	partielle	partielle
--	-----------	-----------

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €		Sortie 01 an		Sortie 03 ans (durée de détention recommandée)	
Stratégie conservatrice	Excluez aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre ou ne pas de votre investissement				
Scénario de référence	Si ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8,220C	6,130C		
	Rendement annuel moyen	-8,81C	-4,44 C		
Stratégie équilibrée	Si ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9,730C	8,93C		
	Rendement annuel moyen	-11,9 C	-5,4 C		
Stratégie agressive	Si ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9,980C	14,540C		
	Rendement annuel moyen	-4,2 C	4,93 C		
Stratégie Investir	Si ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10,10C	18,10C		
	Rendement annuel moyen	-3,15C	8,15C		

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de l'indice de substitution.

**Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet sur la propriété de votre investissement.

### Que va me coûter cet investissement ?

Si se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du

obtenir dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des

**Il n'est pas en mesure d'effectuer**

sont en effet assurées par le dépositaire de votre  
 SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti  
 ni couvert par un système national de compensation.

ent ?

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du

Ces simulations sont faites pour un investissement de 10 000 euros et sur plusieurs durées (dont une sur la durée de détention recommandée du produit). Les résultats correspondent aux gains annuels possibles. Ils sont exprimés en euros et en pourcentage, et tiennent compte des frais prévisibles.

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 9 ans (durée de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 220 €	6 630 €
	Rendement annuel moyen	- 17,8 %	- 4,46 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 810 €	8 810 €
	Rendement annuel moyen	-11,9 %	- 1,4 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 580 €	14 640 €
	Rendement annuel moyen	- 4,2 %	4,25 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 180 €	15 110 €
	Rendement annuel moyen	1,8 %	4,69 %

Bien entendu, ces scénarios sont une estimation des performances futures établies à partir de données passées. Elles ne constituent donc pas une prévision.



**Coûts au fil du temps :** Les montants présentés ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents.

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	528 €	4 745 €
Incidence des coûts annuels (*)	5,28%	3,28%

**Composition des coûts :** Les montants présentés ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents.

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts d'entrée	250 €	250 €
Coûts de sortie	0 €	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année	188 €	188 €
Coûts de transaction	93 €	93 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	0 €	0 €

**Combien de temps dois-je la conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?** Les montants présentés ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents.

**Comment puis-je formuler une réclamation ?** Les montants présentés ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents.

**Autres informations pertinentes** Les montants présentés ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents. Les montants indiqués ci-dessous sont des estimations annuelles de l'investissement. Ces coûts incluent les frais directs, indirects, uniques et récurrents.

## Combien va me coûter cet investissement ?

**Coûts au fil du temps :** Cette rubrique présente les frais (coûts directs, indirects, uniques et récurrents) et l'impact des frais sur le rendement afin de montrer les effets cumulés des coûts sur l'investissement. Les résultats sont exprimés en euros et en pourcentage du rendement annuel, lui-même basé sur le scénario de performance intermédiaire.

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	528 €	4 745 €
Incidence des coûts annuels (*)	5,28%	3,28%

Ainsi dans l'exemple ci-dessus les frais totaux pour un placement sur 9 ans sont de 3,28% par an soit un coût total de 4 745 €.

## Composition des coûts

Dans cette rubrique sont présentés les différentes natures de frais :

### Les coûts ponctuels comprennent :

- Les coûts d'entrée sont les droits d'entrée maximum mentionnés dans le prospectus à la discrétion du distributeur. Dans le cas de la SCPI, il s'agit de la commission de souscription du produit.
- Les coûts de sortie sont les droits de sortie maximum mentionnés dans le prospectus à la discrétion du distributeur. Dans le cas des SCPI, ils sont généralement égal à 0 sauf cas exceptionnel.

### Les coûts récurrents comprennent :

- Les frais de gestion (prélevés par la société de gestion) et autres frais administratifs et d'exploitation du produit (dépositaire, valorisateur, expert immobilier externe, commissaire aux comptes...).
- Les frais de transaction supportés lors de l'acquisition et de la cession des investissements au sein du produit (commission de mouvement, frais de courtage, taxes ...). Dans le cas des SCPI, ces frais intègrent les frais de notaire et les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

### Les coûts accessoires comprennent :

il s'agit généralement des commissions de performance (quand le prospectus en fait mention) facturées par la société de gestion dans les conditions détaillées dans le prospectus du produit. Ils sont généralement nuls dans le cas des SCPI.

## Informations complémentaires

D'autres rubriques sont également présentées dans le document d'information clés comme : les informations liées à la sortie du produit et la liste des contacts de la société de gestion ainsi que celui du médiateur de l'AMF.

## EN BREF

Un Document d'Information Clés (DIC) est riche de données relatives au produit financier concerné. Il vous permet d'analyser et de comparer de manière claire différents produits d'investissement. Il était important pour Altixia REIM de vous accompagner dans la lecture de ce document afin de vous faciliter l'accès à l'information de vos futurs investissements.



## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

du trimestre



Photo - Neuville-en-Ferrain - Altixia REIM

Date d'acquisition	07-05-2024
Montant (acte en main)	6,9 M€
Surface	9 620 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 7 %
Nombre de locataires	1

### Ensemble de bureaux et entrepôts - Neuville-en-Ferrain (59)

Altixia Cadence XII a acquis le 7 mai cet ensemble immobilier édifié sur un terrain de 18 891 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la frontière franco-belge.

Cet actif est idéalement localisé à 15 km au nord de Lille au coeur d'une zone industrielle et logistique. Il bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A22. L'ensemble immobilier est une ancienne imprimerie qui a fait l'objet d'une restructuration complète, l'acquisition a donc été réalisée sous le régime des droits d'enregistrement réduits comme pour un bien immobilier neuf.

L'actif est occupé par un acteur du e-commerce, la société SVS spécialisée dans les solutions de gestion des retours clients. Le bail commercial est d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes.

Une surface de 1 842 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation et bénéficie d'une garantie locative d'un an de la part du vendeur.



Pour en savoir plus



Photo - Neuville-en-Ferrain - Altixia REIM





## PATRIMOINE IMMOBILIER

au 30 juin en quote-part de la SCPI



### VOLUME D'INVESTISSEMENT

144,3M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,40%

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

### NOMBRE D'ACTIFS

27

### SURFACES CONSTRUITES

85 271 m<sup>2</sup>

### SURFACES LOUÉES

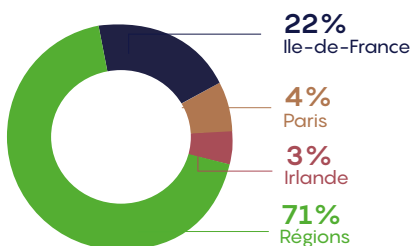
79 308 m<sup>2</sup>

### SURFACES VACANTES

5 963 m<sup>2</sup>

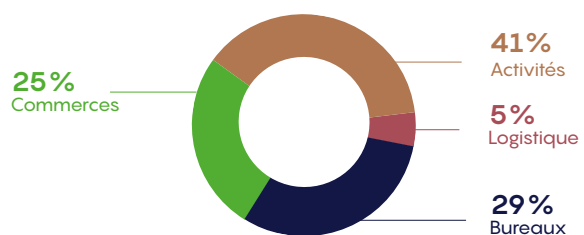
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2024)



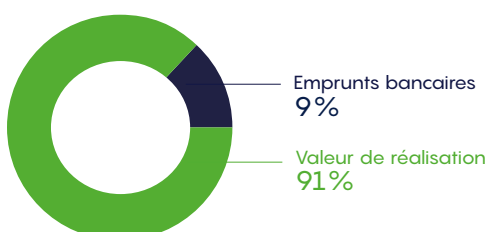
### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale au 30-06-2024)



### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 30-06-2024)



## Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs  
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)



## SITUATION LOCATIVE

au 30 juin en quote-part de la SCPI

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,00%

### DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

5,68 ans

### LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

2 850 028 €

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

95,89%

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

2,35 ans

### NOMBRE DE LOCATAIRES

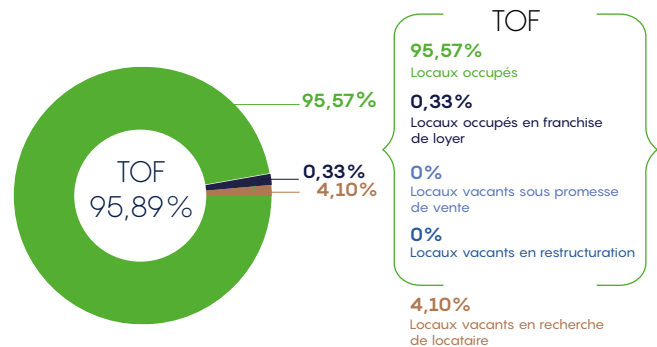
76

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 1<sup>er</sup> 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 (4,10%) et celle liée aux franchises de loyers (0,33%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS du trimestre

ENTRÉES	Locataire	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
MÉRIGNAC (33)	GEIQ BTP BORDEAUX Océan	170 m <sup>2</sup>	19 585 €
SORTIES			
NOISY-LE-SEC (93)	INTERMARCHÉ	519 m <sup>2</sup>	110 748 €
ST PRIEST (69)	INTEGRA LIFE SCIENCE	1 991 m <sup>2</sup>	208 746 €

#### MÉRIGNAC (33)

Le locataire GEIQ BTP Bordeaux Océan, organisme étatique qui accompagne les entreprises du BTP de la région Bordelaise dans la construction de parcours en alternance adaptés à leurs besoins, a pris à bail une surface de 170 m<sup>2</sup> au premier étage de l'immeuble Apollo situé à proximité de l'aéroport de Bordeaux à Mérignac. La surface vacante de cet actif est ramenée à 142 m<sup>2</sup>.

#### SAINT-PRIEST (69)

Le locataire Integra Lifesciences Services a signé un avenant de renouvellement avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2024 pour 2 487 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 380 000 € HT HC. La surface libérée de 1 991 m<sup>2</sup> répartie pour moitié en locaux d'activité et bureaux est en cours de commercialisation.

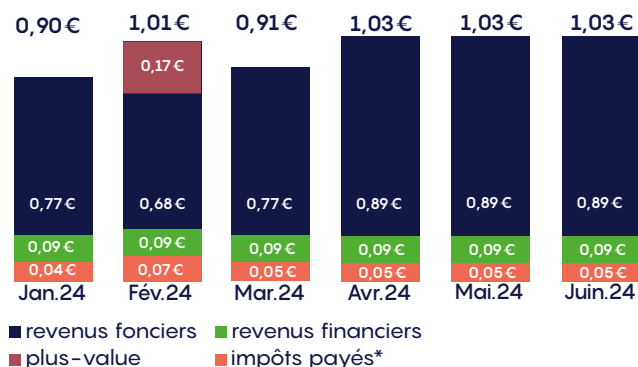
#### NOISY-LE-SEC (93)

Le locataire Intermarché a libéré les locaux le 15 avril, après versement d'une indemnité de résiliation correspondant à un an de loyer au profit de la SCPI. Un nouveau bail avec l'enseigne ALDI est en cours de signature pour un loyer annuel de 104 280 €, le bail devant prendre effet à la levée des conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives.



## REVENUS DISTRIBUTUÉS

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



La distribution au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre est de 3,09 € par part, un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel. Le montant net versé après déduction de l'impôt français et étranger payé pour compte est de 2,94 €.

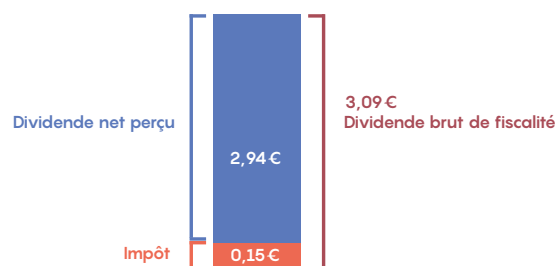
Les prévisions de distribution au titre du troisième trimestre 2024 sont de 3 € par part en jouissance.

### PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

**31/08 - 30/09 - 31/10**

\* Les impôts payés correspondent, pour les associés concernés, à l'impôt étranger prélevé à la source, payé par Altixia Cadence XII et déductible en France, à l'impôt sur la plus-value de cession immobilière et aux prélèvements à la source français (PFU et prélèvements sociaux sur produits financiers) payés par Altixia Cadence XII pour le compte des porteurs de parts.

### VOS DIVIDENDES SUR LE 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 EN EUROS / PART



### 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

	31-12-2023	30-06-2024
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		37 338
Retraits de parts		2 937
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2023	30-06-2024
Nombre d'associés	1 983	2 204
Nombre de parts	826 287	902 230
Capital nominal	123 943 050 €	135 334 500
Capitalisation	165 257 400 €	180 446 000 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 173 565 800 € à 180 446 000 €.

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

## Mes documents EN LIGNE

### Quelques règles à connaître afin de déjouer les tentatives de fraude :

- Votre mot de passe est personnel et ne doit être communiqué à personne. Pour le modifier, vous devez vous connecter à votre espace personnel. Si vous avez égaré votre mot de passe, utilisez le lien « mot de passe oublié » dans l'espace de connexion. **Ne cliquez jamais sur un lien adressé par mail vous invitant à modifier votre mot de passe... le mail émane d'un fraudeur qui tente de récupérer votre sésame.**

Si vous avez communiqué votre mot de passe par erreur, vous devez sans délai aller le modifier comme indiqué ci-dessus. Si vous n'arrivez pas à vous connecter, contactez-nous afin que nous vous précisions la marche à suivre.

- Pour vous sécuriser, nos mails sont généralement doublés par l'envoi d'un SMS pour vous informer que l'envoi émane bien de nos services.

Si vous avez un doute ou une question, n'hésitez pas à nous contacter (cf. en bas à droite), nous vous accompagnerons avec plaisir.

**Mes documents**

Retrouvez ici vos documents personnels ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI

Mes documents personnels

- Mon bordereau fiscal 2023
- Mon bordereau fiscal 2022
- Mon bordereau fiscal 2021
- Mon bordereau fiscal 2020
- Mon bordereau fiscal 2019
- Convention générale d'utilisation de l'extranet
- Attestation de propriété de parts

Divers

- Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII
- Minute pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces
- Minute pédagogique - Les investissements d'une SCPI
- Minute pédagogique - voteur de réélection et de reconstitution
- Minute pédagogique - Report à nouveau

Bulletin trimestriel d'information

- Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Cadence XII
- Bulletin trimestriel d'information - 1T2024 - SCPI Altixia Commerces

Impôt sur les revenus

- Notice fiscale
- Attestation de dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL)
- Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers
- Minute pédagogique - Fiscalité

Rapport annuel

- Rapport Annuel - Exercice 2023 - Altixia Cadence XII
- Rapport Annuel - Exercice 2023 - SCPI Altixia Commerces

Note d'information et statuts

- Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA CADENCE XII
- Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA COMMERCES

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](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 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](#)

### Principaux risques et frais

#### Les principaux risques :

Souscrire des parts de SCPI est un investissement immobilier dont la performance varie en fonction du patrimoine de la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier : il existe donc un risque de perte en capital et de variation des revenus distribués (le capital investi et les revenus versés ne sont pas garantis). Les performances passées ne présagent donc pas des performances futures.

En outre, comme tout placement immobilier, l'investissement doit être envisagé sur le long terme (durée de conservation recommandée : 9 ans) et peut présenter une liquidité limitée (ALTIXIA REIM ne garantit pas le rachat des parts).

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Nous vous invitons à prendre connaissance des risques en cliquant ici : <https://www.altixia.fr/scpi-cadence.php#risques>

#### Les principaux frais sont indiqués ci-dessous (pour les autres frais, veuillez vous reporter à la note d'information) :

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : 9 % HT, soit 10,8 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

COMMISSION DE GESTION : 10 % HT, soit 12 % TTC des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées.

COMMISSION D'ACQUISITION : 3% HT maximum, soit 3,6% TTC du prix d'acquisition de l'actif immobilier

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 / [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

# 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 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 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 rachat, 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 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre. 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

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 1<sup>er</sup> jour de l'exercice considéré.

### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1<sup>er</sup> 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.