

3<sup>e</sup>  
trimestre  
2023

## SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'œil	page 2
La minute pédagogique de la libellule	pages 3-4
Acquisition immobilière	page 5
Patrimoine immobilier	page 6
Situation locative	page 7
Revenus distribués	page 8
Marché des parts & évolution du capital	page 8
Pour en savoir plus	page 9
Informations pratiques & Lexique	page 10

## Fil Info

Ne manquez plus rien de  
votre épargne



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

## L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

### QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Ce n'est pas une crise immobilière ! Dans le contexte immobilier actuel chahuté, parfois justifié et parfois amplifié par les médias, il est important de revenir sur les fondamentaux de l'immobilier.

Certes, l'immobilier est impacté comme beaucoup d'actifs par la rapide hausse des taux directeurs. Les actifs les plus affectés par cette hausse sont les biens immobiliers dits « core », considérés jusqu'à présent comme les moins risqués, notamment les bureaux parisiens. Ces actifs s'échangeaient sur le marché sur une base de 3,5%, taux aujourd'hui beaucoup trop bas pour être attractif par rapport à un placement sans risque de type OAT. Ces actifs « core » ont vu, en conséquence, leur valorisation fortement diminuer conduisant à une perte importante du dynamisme de ce marché.

En revanche, les autres typologies d'actifs (commerces, activités, hôtels, santé...) et les bureaux en région, dont les taux de rendement sont plus élevés, sont restés attractifs limitant l'impact de la variation des taux directeurs sur leur valorisation.

Le marché immobilier subit par ailleurs les effets du phénomène structurel lié au fort développement du télétravail que nous vous avons anticipé avant même le COVID. L'impact est très significatif sur les bureaux en Ile de France, première et seconde couronne, surtout s'ils ne répondent pas aux dernières exigences en matière de réduction des consommations énergétiques.

La situation actuelle démontre, une fois encore, que l'immobilier n'est pas un bloc

uniforme ! Ainsi, on entend beaucoup parler de logements, de bureaux... mais les commerces de retail parks et en pied d'immeubles, notamment dans des écoquartiers, fonctionnent très bien, les locaux d'activités en régions bénéficient de la réindustrialisation de la France... toutes ces classes d'actifs restent par conséquent activement recherchées par les investisseurs.

De part sa nature diversifiée, votre SCPI Altixia Cadence XII tire son épingle du jeu. Ses investissements, qu'il s'agisse d'actifs de commerces, bureaux de petites et moyennes surfaces en régions, locaux d'activités, se sont portés sur les classes d'actifs les plus résilientes face aux perturbations que connaît le marché immobilier. En conséquence, les prévisions de l'évolution de la valeur de reconstitution de la part de votre SCPI confirment le bon positionnement de son prix de souscription. Pour vous accompagner au mieux, la minute pédagogique de ce trimestre est justement consacrée à la méthode de détermination du prix de souscription d'une SCPI.

Pour finir, votre SCPI Altixia Cadence XII maintient son objectif de distribution à 5,60% en 2023, et profite d'une collecte nette soutenue et de plus de 20M€ de liquidités disponibles qui lui permettront de profiter de belles opportunités immobilières.

Bonne lecture !

Sonia Fendler et Frédéric Athar



# VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

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

ALTIXIA CADENCE XII au 30-09-2023

## Performance & valeur des parts

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**5,51%**

Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2022, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2022

### REVENUS MENSUELS VERSÉS

**0,96 €** par part au titre des mois de juillet, août et septembre

### PROCHAINS VERSEMENTS

**30** NOVEMBRE / **29** DÉCEMBRE / **31** JANVIER

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

**0,96 €** par part au titre des mois d'octobre, novembre et décembre (voir page 8)

### PRIX DE SOUSCRIPTION

**200 €** par part

10 parts minimum pour une première souscription

### VALEUR DE RETRAIT

**182 €** par part

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**5 mois**

soit une entrée en jouissance le 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 31.12.22

**208,62 €** par part

### VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.22

**178,48 €** par part

## Patrimoine immobilier

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

**132,9 M€**

### RENDEMENT MOYEN BRUT

**6,35%**

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS

**12,81%**

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'arrêt du Bulletin Trimestriel

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**97,5%**

## Évolution de la société

### NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

**8 496 000 €**

au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

### CAPITALISATION

**159 053 200 €**

au 30-09-2023

### DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

**9 ans**

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

**1 870**

### 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 généralement dans la note d'information de la SCPI.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, quelques SCPI ont ajusté le prix de souscription de leurs parts ... à la hausse ou à la baisse. En effet, en fonction de la typologie des actifs immobiliers qu'elles détiennent, les évolutions de valeur peuvent être très variables.

### Mais, sur quels éléments une société de gestion décide-t-elle de faire évoluer le prix de souscription de la part d'une SCPI ?

Pour déterminer le prix de souscription, la société de gestion se fonde sur **la valeur de reconstitution** de la SCPI. Cette valeur correspond au prix par part qu'il faudrait verser pour reconstituer la SCPI, dans l'état exact dans lequel elle se trouve, à une date donnée.

### Pour mieux comprendre !

A titre de comparaison, on pourrait prendre l'amateur de vin qui se constitue une cave en achetant des bouteilles au fil des ans.

La valeur de reconstitution de sa cave serait alors le prix qu'il devrait verser s'il devait racheter aujourd'hui, à la valeur actuelle, toutes les bouteilles qu'il a dans sa cave.

### QU'EST-CE QUE LA VALEUR DE RECONSTITUTION D'UNE SCPI ?

La valeur de reconstitution d'une SCPI est égale :

- à la valeur des biens immobiliers
- à laquelle on ajoute la trésorerie disponible
- ainsi que l'ensemble des frais d'acquisition immobilier (broker, droits d'enregistrement, frais de notaires...)
- et la commission de souscription.

Cette valeur correspond au prix théorique que les nouveaux associés devraient payer pour bénéficier de

la SCPI telle qu'elle est aujourd'hui.

Cette valeur permet ainsi de remettre à égalité tous les porteurs de parts, quelque soit la date de leur souscription.

Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution serait à l'avantage des nouveaux entrants qui bénéficieraient à bon prix du patrimoine de la SCPI déjà constituée.

### VALEUR DE RECONSTITUTION



# La minute pédagogique

## DE LA LIBELLULE (suite)

### COMMENT EST FIXÉ LE PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE SCPI ?

La société de gestion, conformément à la réglementation, **fixe le prix de souscription de la SCPI à capital variable, dans une fourchette allant de -10% à +10% de la valeur de reconstitution.**

Ce modèle, spécifique à la SCPI, est adapté à ce

placement pur immobilier dont l'objectif est de verser un revenu régulier.

La SCPI n'est pas un produit spéculatif mais un produit de rendement dont une partie de son succès tient à sa stabilité (en valeur et en distribution).

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de plus de 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Ainsi le prix d'achat d'une part de SCPI doit à tout moment se situer dans une fourchette de +/- 10% autour de sa valeur de reconstitution

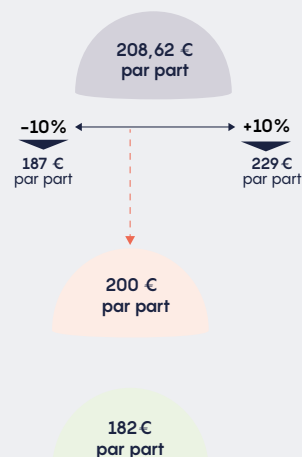
#### PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'acquisition d'une part de SCPI

#### VALEUR DE RETRAIT

Montant obtenu en cas de rachat d'une part de SCPI

Les valeurs correspondantes pour  
ALTIXIA CADENCE XII au 31-12-2022



### ET POUR VOS SCPI ALTIXIA ?

Dans le contexte économique et immobilier actuel, l'Autorité de Marchés Financiers (AMF), en qualité d'autorité de tutelle, a demandé aux sociétés de gestion de SCPI de procéder à une évaluation à mi-année de la valeur de leur patrimoine immobilier afin de s'assurer de l'égalité des porteurs de parts. Cela a conduit certaines SCPI à ajuster leur prix de souscription.

**Pour vos SCPI Altixia, cet exercice a permis de confirmer que les valeurs de reconstitution étaient proches des prix de souscription,** validant la qualité immobilière des patrimoines. Les prix de souscription restent donc inchangés.



RÉDIGÉ PAR BENOÎT GIRARDON

DIRECTEUR DE LA CLIENTÈLE - ALTIXIA REIM





## ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre



Entrepot - Buchelay

Date d'acquisition	28-09-2023
Montant (acte en main)	env. 6,5 M-€
Surface	3 562 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

### BUCHELAY (78)

Altixia REIM a acquis le 28 septembre 2023 un ensemble immobilier neuf en pleine propriété, idéalement situé dans le quartier d'activités Mantes Innovaparc à Buchelay, dans les Yvelines (78).

#### Une zone géographique prisée, en plein essor

Ce bien d'une superficie de 3 562 m<sup>2</sup>, à usage d'entrepôt, bénéficie de 30 emplacements de stationnement et jouit d'une situation géographique privilégiée. Il est avantageusement implanté au sein du quartier d'activités Mantes Innovaparc qui s'étend sur 58 hectares, dans la commune de Buchelay. Cette zone d'activités de l'agglomération prisée de Mantes-la-Jolie est accessible par l'A13 et sa proximité avec Paris la Défense, à environ 30 minutes, et Rouen, à 45 minutes, en fait un emplacement stratégique alliant environnement de vie paisible et distance raisonnable de la capitale.

#### Un actif Core

Dans le contexte actuel, cette acquisition s'inscrit dans une démarche patrimoniale sécurisée grâce à des rendements prévisionnels stables sur le long terme. L'actif sera occupé par un locataire unique et fiable - spécialisé dans la gestion du cycle de vie des équipements technologiques - dans le cadre d'un bail commercial (signé en BEFA) d'une durée de 9 années, dont 6 ans ferme. Ce dernier a par ailleurs prévu de faire d'importants travaux d'aménagement au moment de son installation. Il s'agit à date de l'unique plateforme de l'entreprise en France.

De plus, cet actif fait l'objet d'une démarche environnementale aboutie avec 933 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture et une labellisation BREEAM GOOD (standard de certification relatif à l'évaluation environnementale des bâtiments) attestant de son engagement envers la durabilité.

**Pour en savoir plus, cliquez ici**



Perspective Buchelay - Agence Franc



## PATRIMOINE IMMOBILIER au 30 septembre en quote-part de la SCPI

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

132,9 M€

### RENDEMENT MOYEN BRUT

6,35% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

### SURFACES CONSTRUITES

75 409 m<sup>2</sup>

### SURFACES LOUÉES

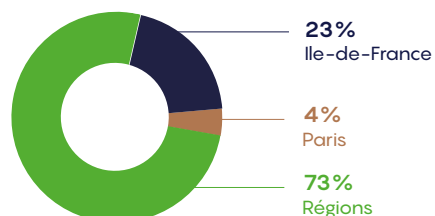
74 233 m<sup>2</sup>

### SURFACES VACANTES

1 176 m<sup>2</sup>

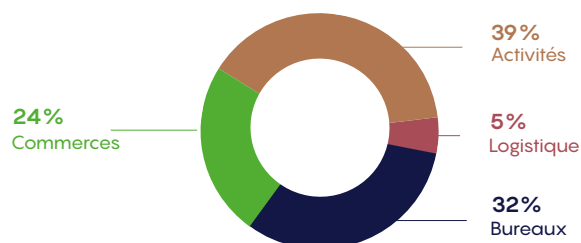
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2023)



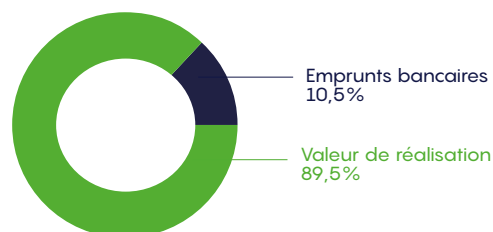
### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2023)



### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur du patrimoine immobilier au 30-09-2023)





SITUATION **LOCATIVE**

au 30 septembre en quote-part de la SCPI

**TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE**

98,1%

**DURÉE MOYENNE RESTANTE  
DES BAUX (WALT)**

5,52 ans

**LOYERS ET REMUNERATIONS  
DES FONDS INVESTIS**

1 995 735 €

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.

**TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER**

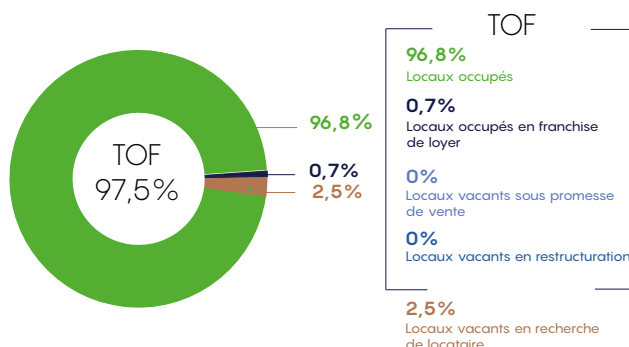
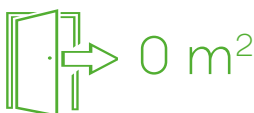
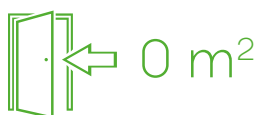
97,5%

**DURÉE MOYENNE FERME DES  
BAUX (WALB)**

2,53 ans

**DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (2,5%) et celle liée aux franchises de loyers (0,7%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).

LES MOUVEMENTS LOCATIFS / **LES ENTRÉES ET LES SORTIES** du trimestre

ENTRÉES	Locataire	Surface	Loyer annuel
-	-	-	-
SORTIES			
-	-	-	-

**LA VIE DE VOS IMMEUBLES****CHAMBLY (60)**

Le local de 405 m<sup>2</sup> a été reloué à l'enseigne de restauration CrêpeTouch avec une prise d'effet du bail le 15 octobre.

Un candidat a d'ores et déjà marqué son intérêt pour le local de 875 m<sup>2</sup> libéré par Naturéo à l'été 2023 : un bail est en cours de négociation pour une signature prévue au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

L'actif sera ainsi loué à 100%.

**MONDEVILLE (14)**

Le site a été inauguré le 14 septembre et tous les commerces sont désormais ouverts à l'exception du trampoline parc You Jump qui ouvrira dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

**NOISY-LE-SEC (93)**

Le bail signé avec le restaurateur «The Ranch» devrait prendre effet au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 après obtention des autorisations administratives.

**SAINT-PRIEST (69)**

La Société New Deal occupant l'intégralité des surfaces du site a demandé une réduction de ces dernières à l'occasion d'une échéance triennale.

**AIX EN PROVENCE - SIROCCO (13)**

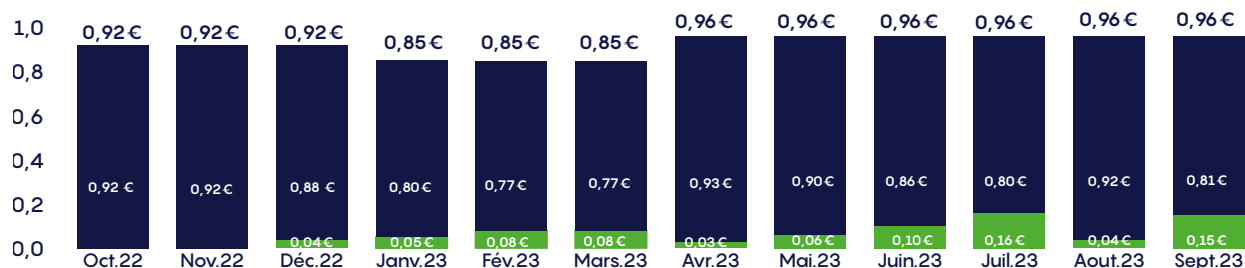
Le renouvellement du bail ANFR (56% des loyers) est en cours de négociation.



## REVENUS DISTRIBUÉS

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

■ revenus fonciers ■ revenus financiers



La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 est de 2,88€ par part en jouissance (soit 0,96€ par mois), un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel.

Les revenus du trimestre sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus-values.

Compte-tenu des distributions déjà effectuées, le rendement prévisionnel au titre de l'année 2023 devrait atteindre **5,60%**.

### 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.

### PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

**30/11 - 29/12 - 31/01**



## MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2022	30-09-2023
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		42 480
Retraits de parts		1 280
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2022	30-09-2023
Nombre d'associés	1 392	1 870
Nombre de parts	633 756	795 266
Capital nominal	95 063 400 €	119 289 900 €
Capitalisation	126 751 200 €	159 053 200 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	500 000 000 €

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 150 813 200€ à 159 053 200€.

La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Cadence XII peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.



### Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique  
pour tout savoir de la SCPI

[Cliquez ici](#)



## POUR EN SAVOIR PLUS

Mes documents  
EN LIGNE

Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans  **votre Espace Client Altixia**  l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, 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.

 DOCUMENTATION  CONTACT 



## 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 2022](#)  
[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 - valeur de réalisation et de reconstitution](#)  
[Minute pédagogique - Report à nouveau](#)

## Bulletin trimestriel d'information

[Bulletin trimestriel d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Cadence XII](#)  
[Bulletin trimestriel d'information - 4T2022 - SCPI Altixia Commerces](#)

## Impôt sur les revenus

[Notice Fiscale](#)



Découvrez [votre espace client dédié](#)



N'oubliez pas d'adresser **avant le 30 novembre prochain**, votre **attestation de dispense du prélèvement forfaitaire obligatoire (PFU) sur les produits financiers**, si vous êtes concernés !

Pour télécharger l'attestation [cliquer ici](#).

## Informations pratiques

### LES PARTS DE SCPI

#### Modalités de souscription

Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI. Le montant de la part d'ALTIXIA Cadence XII s'élève à 200 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 50 €

Le prix de souscription est déterminé par la Société de Gestion, et est conforme aux exigences de l'AMF. Il s'entend frais inclus.

Un minimum de 10 parts est exigé lors de la première souscription.

#### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1<sup>er</sup> jour du 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.