

# scpi ALTIXIA CADENCE XII

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION  
Validité du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019

2<sup>e</sup>  
trimestre  
2019



[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)

## PROCHAINE DISTRIBUTION MENSUELLE

1,02 €

prévisionnel par part / mois

## DATES DE VERSEMENTS

30/08

30/09

31/10

## PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

par part. 10 parts minimum pour  
une première souscription

## FRAIS DE SOUSCRIPTION

18 € HT

par part. Inclus dans le prix de  
souscription.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

soit une entrée en jouissance  
le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant la  
date de souscription. Délai entre  
la date de souscription et la date à  
partir de laquelle votre épargne est  
rémunérée

## Votre SCPI poursuit son développement prometteur !

Bien que la réglementation ait autorisé une publication semestrielle des bulletins d'informations SCPI, nous souhaitons garder ce rendez-vous trimestriel pour vous permettre d'être toujours au plus proche de la vie de votre SCPI.

Votre SCPI Altixia Cadence XII tient ses engagements avec un nouvel acompte sur dividende prévu de 1,02 € par part, soit un taux de distribution annuel de 6,12 % pour le prochain mois.

Altixia Cadence XII a effectué une nouvelle acquisition d'actifs commerciaux, car nous maintenons notre forte conviction actuelle sur des commerces « lieux de vie », sachant mixer des loisirs et des services de proximité.

Le commerce est une classe d'actif qui participe pleinement au rayonnement des métropoles, villes et quartiers, qui a démontré sa résilience économique, et qui peut offrir des rendements attractifs.

Son rôle sociétal s'adapte à l'évolution des tendances, des besoins et des modes de consommation. Le point de vente devient protéiforme, s'adaptant aux lieux, aux territoires, aux modes de vie. Le magasin évolue vers un lieu digitalisé, communautaire, proposant des expériences à vivre, des services multiples et un univers propre lié à la marque : espaces de coworking, espaces de restauration, lieux d'échanges et de socialisation...les dimensions ludiques et récréatives sont prégnantes.

### Quelles nouveautés ce trimestre ?

Altixia Cadence XII a réalisé une troisième acquisition le 30 avril : un ensemble de plusieurs commerces de proximité en pied d'immeubles, situés au cœur du futur Ecoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison. Ils viendront à terme compléter la première acquisition déjà réalisée dans ce futur quartier de l'ouest Parisien. Cette acquisition a été réalisée à un taux de rendement de 6,9 % acte en main auprès du promoteur ICADE. La livraison est prévue en juin 2021.

Deux baux ont déjà été signés avec de futurs locataires (représentant 39 % des loyers potentiels). La société de gestion a négocié une rémunération des fonds propres de 6 % durant tout le temps de la construction afin que votre SCPI puisse immédiatement bénéficier d'une rémunération des fonds versés.

(suite de l'édito page 2)

## Au service d'une distribution de revenus mensuels les grands axes de la stratégie d'Altixia Cadence XII



Un incident est survenu dans le retail park de Chambly dans la nuit du 25 au 26 mai.

Jaloux du succès du locataire Basic Fit, un de leurs concurrents a commis des dégradations à leur local. Les dégâts subis par Basic Fit seront couverts par l'assurance ; le locataire a confirmé son souhait de rester présent sur ce site. Par ailleurs, la vidéo surveillance mise en place a permis d'appréhender les malfaiteurs.

Le site de Chambly continue d'attirer de nouveaux locataires : la cellule centrale, idéalement positionnée en face du cinéma Mégarama, a été prise à bail au cours du trimestre. Il s'agit d'un restaurant steak house haut de gamme, qui réalise actuellement d'importants travaux d'aménagements (création d'une mezzanine supplémentaire).

Un bail a également été signé avec Virtual Center en juin 2019.

Le taux d'occupation physique du site de Chambly atteint désormais 92 %, et par ailleurs, votre SCPI continue de bénéficier d'une garantie locative assurant une rémunération de 6 % pendant 3 ans couvrant l'intégralité des locaux vacants et des mesures d'accompagnement.

L'attractivité du site de Chambly est par ailleurs renforcée par son positionnement idéal à la jonction entre 2 zones de vacances scolaires, très favorable à la fréquentation du site.

Encore une fois, n'hésitez pas à échanger avec vos conseillers pour enrichir l'information dont vous souhaitez disposer sur votre SCPI.

**Sonia Fendler et Frédéric Atthar**

### LA VIE DE VOTRE SCPI

#### Élection du Président de votre conseil de surveillance

Les membres de votre Conseil de Surveillance se sont réunis lors d'une première réunion le jeudi 2 mai. Cette réunion a été l'occasion de nombreux échanges et a permis de présenter de manière détaillée les premiers investissements réalisés. Madame Dominique DUDAN a été élue Présidente du Conseil de Surveillance à l'unanimité de ses membres présents. La durée de son mandat est de 3 ans. Madame Dominique DUDAN est une spécialiste reconnue de l'immobilier et plus précisément de la gestion de fonds régulés investis en immobilier. Présidente de Artio Conseil, elle intervient en qualité de Senior Advisor de LBO France. Elle est également Administratrice des foncières Gecina et Mercalys et membre du Conseil de Surveillance de SwissLife AM et de Selectirente. Elle est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île de France (ORIE).

La mission de Présidente consiste à animer le Conseil de Surveillance et à rapporter aux associés, lors du rapport annuel, le bilan des travaux réalisés auprès de la Société de Gestion.

#### Tenue de votre Assemblée Générale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le jeudi 20 juin dernier. Cela a été l'occasion pour la Société de Gestion de faire un point sur le marché et la place de votre SCPI dans ce marché, de présenter les acquisitions réalisées et de commenter les premiers résultats de la SCPI.

Des échanges avec les participants ont permis de répondre aux questions posées et de préciser les développements envisagés pour l'année à venir. Il a été ensuite proposé de soumettre les résolutions au vote des associés. Ces résolutions ont toutes été approuvées à une large majorité.

#### Développement commercial

Depuis son lancement, votre SCPI bénéficie d'un développement commercial fort. Votre SCPI est d'ores et déjà référencée en unités de compte auprès de certaines compagnies d'assurance (et donc accessible dans le cadre de l'assurance vie). En direct, de nombreux Cabinets en Gestion de Patrimoine ou en Gestion Privée ont signé une convention de distribution avec Altixia Reim afin de pouvoir proposer votre SCPI à de nouveaux investisseurs.

## Les grands chiffres de votre épargne ce trimestre

### ACQUISITIONS RÉALISÉES

5,4 M€

### TAUX DE RENDEMENT MOYEN DES ACQUISITIONS

6,20 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

### DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR

9,2 années

### REVENUS MENSUELS PRÉVISIONNELS

1,02 € par part

### PROCHAINS VERSEMENTS

30 AOÛT / 30 SEPTEMBRE  
31 OCTOBRE

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2019

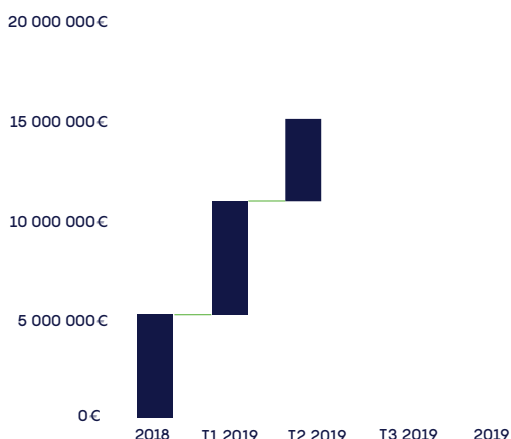
6,12%

NETS DE FRAIS DE GESTION SUR LA  
BASE DE LA PREMIÈRE DISTRIBUTION

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2018	30-06-2019
Nombre d'associés	12	31
Nombre de parts	25 850	75 069
Capital nominal	3 877 500 €	11 260 350 €
Capitalisation	5 170 000 €	15 013 800 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €
Nouvelles parts émises au cours de la période	25 850	49 219
Retraits de parts	0	0
Parts en attente de retrait	0	0

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION



Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, la capitalisation a évolué de 10 886 000 € à 15 013 800 €.

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 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
- 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.

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2019

Ce taux correspond à la projection du montant de revenus versé par Altixia Cadence XII en 2019 divisé par le prix de souscription. Ce taux inclut les frais de souscription et est net de frais de gestion.

## Votre SCPI réalise une troisième acquisition

### ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL À RUEIL MALMAISON



Altixia Cadence XII a acquis en indivision à 50% avec la SCPI Altixia Commerces un ensemble de commerces de pied d'immeubles en état futur d'achèvement situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison. L'actif comprend sept commerces et se situe en face de celui précédemment acquis et loué à Bio C Bon (Bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019).

#### Des revenus assurés pendant la phase de construction

Idéalement située à 8km de Paris, Rueil Malmaison séduit les familles en leur offrant des équipements et des commerces de qualité et la convivialité de ses villages.

Située au cœur de Rueil Malmaison, la création de l'écoquartier de l'Arsenal s'accompagne de l'arrivée de la future gare « Rueil Mont Valérien » de la ligne 15 du Grand Paris Express. Cette gare s'ajoute aux excellentes dessertes de Rueil Malmaison (RER ligne A et Francilienne). Une place centrale regroupera

des commerces de proximité.

Un complexe sportif nouvelle génération ouvrira ses portes.

La nature occupera une place de choix avec un grand parc traversant, une allée piétonne et plusieurs îlots de verdure.

Les sept commerces seront livrés au mois de juin 2021. Deux font d'ores et déjà l'objet des baux signés.

**La SCPI bénéficiera d'une rémunération des fonds versés de 6 % pendant la durée de construction de l'actif.**

Date d'acquisition	30 avril 2019
Montant (acte en main)	5 422 K €
Surface	1 218 m <sup>2</sup>
Taux de rendement * (loyer HT/Prix AEM)	6,91 %
Détention	Acquisition en indivision à parts égales avec la SCPI Altixia Commerces
Financement	2 170 K €
Nombre de locataires	-
Montant du loyer HT-HC/an	375 K €

\* Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel potentiel rapporté au prix d'acquisition acte en mains de l'immeuble ou de la société immobilière

## Des flux de revenus sécurisés

### LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

165 902 €

### TAUX DE RECOUVREMENT

100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

92 %

### MONTANT DES CHARGES IMMOBILIÈRES

0 euro

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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.

**AU 30-06-2019** en quote-part de la SCPI

### SURFACE TOTALE CONSTRUITE

9 062 m<sup>2</sup>

### SURFACES LOUÉES

8 352 m<sup>2</sup>

### SURFACES VACANTES

710 m<sup>2</sup>

### LES CINQ PRINCIPAUX LOCATAIRES

Grand Frais / You Jump / Speed Park /  
Basic Fit / Stokomani

### LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES

En mai 2019, un bail a été signé avec La Rotonde (restaurant steakhouse) pour une surface de 511 m<sup>2</sup>, au loyer annuel de 72 000 €.

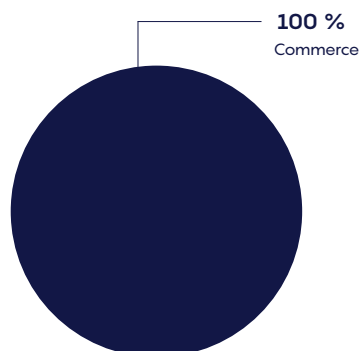
Au mois de juin 2019, un bail a été signé avec Virtuel Center (enseigne de Loisirs — centre de réalité virtuelle) pour une surface de 405 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 64 800 €.

Ces deux activités complètent l'offre de loisirs et de restauration que propose le site de Chambly qui représentent respectivement 52 % (sports et loisirs) et 13 % (restauration) des surfaces du retail park.

Les données ci-dessus sont calculées hors quote-part de détention de la SCPI.

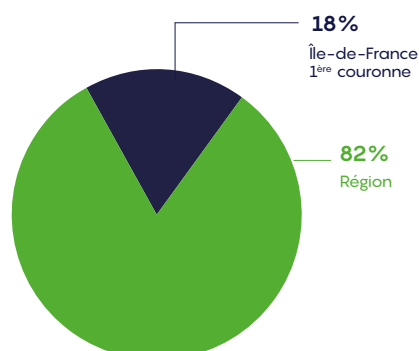
### LE PROFIL IMMOBILIER D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2019)



### LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-06-2019)



## 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 de ALTIXIA Cadence XII s'élève à 200 € :

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

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

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

#### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

Il s'agit du délai entre la date d'acquisition des parts et la date à laquelle ces parts donnent droit à dividendes.

#### Distribution des revenus

La distribution des revenus est mensuelle et intervient le dernier jour ouvré du mois qui suit le mois concerné.

#### Conditions de retrait

La SCPI ALTIXIA Cadence XII est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts. Pour se faire, il 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 (182 euros actuellement en vigueur). Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Les demandes de retrait sont satisfaites, en l'absence de fonds de remboursement, 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.

#### Cessions directes

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Les conditions de cette cession sont libres. S'agissant d'une cession directe, il appartient à l'associé de trouver un acquéreur, sans l'intervention de la Société de Gestion et d'effectuer, sous sa responsabilité, toutes les formalités de cession, notamment le paiement des droits d'enregistrement de 5 %.

### LA FISCALITÉ

ALTIXIA REIM mettra à votre disposition chaque année un document simple vous détaillant les informations à reporter sur votre déclaration de revenus au titre des parts de vos SCPI.

Les équipes de la Société de Gestion seront mobilisées pour répondre à toutes vos sollicitations.

#### Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

#### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2 % soit une imposition totale de 30 %. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

#### Plus-values de cession de parts

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières. La plus-value calculée est soumise au prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,2 %. La plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention permettant d'avoir une exonération totale de l'impôt après 22 ans de détention et des prélèvements sociaux après 30 ans.

## Lexique

#### Délai de mise en jouissance

Délai entre la date de souscription et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.

Exemple : le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet. L'associé percevra ses 1<sup>ers</sup> revenus fin octobre correspondant aux parts en jouissance.

#### Valeur de retrait

Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

#### Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

#### Taux de distribution (DVM : distribution sur valeur de marché)

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur l'exercice considéré.

#### TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté

au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

#### TOP (taux d'occupation physique)

Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique est une photographie du patrimoine à un instant T.

#### Valeur vénale du patrimoine

Il s'agit de la valeur établie par les experts immobiliers à l'issue de l'évaluation faite des actifs immobiliers.

#### Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

#### Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution de la société (frais d'actes, commission...). Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.