

3^e
trimestre
2021

SOMMAIRE

Votre SCPI
en un coup d'œil
page 2

La minute pédagogique
de la libellule
pages 3-4

Avancement des
acquisitions en construction
page 5

Patrimoine immobilier
page 5

Situation locative
page 6

Revenus distribués
page 7

Marché des parts &
évolution du capital
page 8

Pour en savoir plus
page 9

Informations pratiques &
Lexique
page 10

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

Après les deux immeubles de bureaux acquis au cours du second trimestre, aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au 3^{ème} trimestre, mais nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer la signature le 14/10/2021 d'un ensemble mixte : bureaux, activités et entrepôts dédié à un locataire unique intervenant dans le domaine de la Santé à Croissy Beaubourg dans l'est parisien. Ainsi, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII poursuit sa diversification géographique et par typologie d'actifs.

En matière locative, nous vous confirmons la tendance positive annoncée dans notre précédent bulletin. Ainsi, votre SCPI bénéficie d'un taux d'encaissement très satisfaisant et d'un taux d'occupation financier de 94,6%. Ces résultats confortent le positionnement stratégique de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII et la politique d'investissement menée par votre société de gestion qui reste très confiante sur les perspectives de votre SCPI pour 2022.

Ces bonnes nouvelles nous permettent de vous annoncer d'ores et déjà une légère hausse du revenu versé ce mois-ci (distribution de revenus - pages 2 et 7) et de vous confirmer nos prévisions de rendement pour 2021 annoncées en début d'année.

Ce trimestre, notre minute pédagogique est dédiée aux indicateurs de mesures de la performance d'une SCPI (WALB, WALT, TOF et TOP) afin de vous permettre de mieux appréhender ces données généralement mises à votre disposition dans les bulletins d'information. Ces indicateurs sont essentiels pour vous permettre de décrypter la tenue locative d'un patrimoine immobilier et ses perspectives de performance.

Votre Société de Gestion a pris la décision d'allonger le délai d'entrée en jouissance des parts de votre SCPI du 1^{er} jour du 4^{ème} mois au 1^{er} jour du 6^{ème} mois. Cela sera applicable à toutes les souscriptions enregistrées à compter du 1^{er} décembre 2021. Cette décision est prise afin de préserver notre niveau d'exigence immobilier et donc avoir le temps de sélectionner et acquérir les meilleurs actifs immobiliers au bénéfice de la performance dans la durée de votre SCPI.

L'année est loin d'être finie et soyez assurés que les équipes d'Altixia seront au rendez-vous pour vous satisfaire au mieux !

Bien à vous

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

Fil Info

Ne manquez plus rien de
votre épargne



Abonnez-vous à nos comptes
sur les réseaux sociaux



Découvrez nos autres
solutions d'investissement
www.altixia.fr

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 30-09-2021

Performance & valeur des parts

DVM PRÉVISIONNEL 2021

5,15%

Taux de distribution 2021 déterminé en rapportant le montant prévisionnel annualisé des coupons distribués en 2021, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS MENSUELS VERSÉS

0,90 € par part au titre des
mois de juillet et août

0,91 € par part au titre du mois
de septembre

PROCHAINS VERSEMENTS

30 NOVEMBRE / **31** DECEMBRE / **31** JANVIER

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

0,91 € 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

3 mois pour toute part émise
jusqu'au 30/11/2021

soit une entrée en jouissance le 1^{er} jour du 4^e 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^{er}
mai

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.20

203,69 € par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.20

178,33 € par part

5 mois pour toute part émise à
compter du 01/12/2021

soit une entrée en jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois
suivant l'enregistrement de la souscription.
Plus d'informations en page 8

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

52,7 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,16%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

15%

Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme
d'un rapport entre son endettement direct ou
indirect (emprunts, engagements de paiement de
VEFA) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté
du Bulletin Trimestriel

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

94,6%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

4 605 400 €

au cours du 3^e trimestre 2021

CAPITALISATION

60 533 400 €

au 30-09-2021

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

635

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

Ce document se veut générique et n'a pas vocation à se substituer à la documentation réglementaire dont le souscripteur doit prendre connaissance avant la réalisation de son opération, et plus particulièrement les risques liés à ce type de placement immobilier : risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de variation de revenus mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figurent généralement dans la note d'information de la SCPI.

Comment s'y retrouver parmi tous les indicateurs de suivi des baux?

LE BAIL COMMERCIAL

Durée d'un bail commercial en France: la durée standard d'un bail commercial est de neuf ans avec une faculté pour le locataire de donner congé au cours de chaque période triennale, d'où le terme de bail 3/6/9 ans. Ce dernier est donc engagé à occuper le local et à régler ses loyers, charges et taxes pour une période « ferme » de trois années. S'il souhaite quitter le local loué, il doit alors prévenir son bailleur avec un préavis d'au moins six mois avant la prochaine échéance contractuelle.



Il est possible de déroger à cette règle standard. En effet, la période ferme peut être négociée librement ; la durée du bail elle-même, ne peut qu'être supérieure ou égale à neuf années.

Ces engagements du bailleur et du preneur ont un intérêt pour chaque partie :

- pour le bailleur, plus la durée du bail — a fortiori la durée ferme du bail — est longue, plus il sécurise ses revenus futurs puisqu'il a la garantie (hors liquidation judiciaire) que le locataire lui règlera ses loyers pendant une période plus longue que la période triennale standard;
- pour le preneur, il s'agit essentiellement de pouvoir négocier, en contrepartie d'un tel engagement, des mesures financières d'accompagnement à son bail (franchise, papiers de loyers) qui lui permettent de compenser une partie de ses frais d'installation et d'aménagement.

WALB ET WALT

WALB (durée moyenne ferme des baux) : il s'agit de la durée moyenne résiduelle des baux jusqu'à leur prochaine échéance contractuelle ou, autrement dit, la durée certaine pour laquelle les locaux sont loués et donc générateur de loyers (période ferme décrite ci-dessus). Elle s'exprime en année. Cet indicateur mesure la durée certaine (hors liquidations...) des revenus futurs contractualisés et sécurisés au titre des baux.

A périmètre constant (niveaux des loyers, nombre de locataires), cette valeur s'érode de - 0,25 année chaque trimestre.

Exemple : un bail est signé le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de 3/6/9 ans. A cette date, sa WALB est de 3 ans. Au 1^{er} avril 2021 elle sera de 2,75 ans.



Lorsqu'un locataire ne délivre pas un congé quand il en a la possibilité, la date de sa prochaine échéance est mécaniquement reportée à la prochaine date prévue dans son bail, généralement de 3 ans pour les baux commerciaux, « rechargeant » ainsi cette WALB.

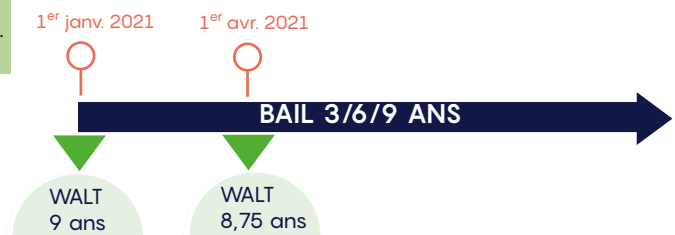
Exemple : un locataire avait une échéance triennale au 21 décembre 2021. Il avait donc jusqu'au 20 juin 2021 pour donner congés s'il souhaitait quitter son local. Sa WALB était alors de 0,50 ans.

Ce dernier n'a pas activé cette option, sa WALB a donc été prorogée de trois années, la portant au 21 juin 2021 à 3,50 ans. Sa prochaine échéance est désormais au 21 décembre 2024.

WALT (durée moyenne restante des baux) : il s'agit de la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la fin de leur échéance contractuelle.

Ses caractéristiques sont les mêmes que pour la WALB mais elle est cette fois-ci calculée sur la durée totale du bail, sans sécurité particulière au-delà de la période ferme contractualisée.

Exemple : un bail est signé le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de 3/6/9 ans. A cette date, sa WALT est de 9 ans. Au 1^{er} avril 2021 elle sera de 8,75 ans.



La WALT permet de connaître la durée pendant laquelle un bail n'est normalement pas renégocié et donne une visibilité à plus long terme de l'occupation d'un actif.

Exemple : dans le cas de notre locataire, le non exercice de sa faculté de donner congés à sa prochaine période triennale n'a pas impacté la WALT puisqu'il ne se trouvait pas en fin de bail.



La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE (suite)

TOF ET TOP

TOF : il s'agit du **taux d'Occupation Financier** d'un actif ou d'un ensemble d'actifs détenus par un véhicule immobilier. C'est un indicateur de performance essentiel des SCPI car il permet de savoir si les actifs de la SCPI sont tous loués. Il se calcule à partir de biens déjà livrés (construits), les biens en cours de construction (VEFA) étant exclus de ce calcul. Il détermine l'ensemble des loyers effectivement facturés pour une période (généralement un trimestre civil) rapportés aux loyers qui pourraient être facturés si les actifs étaient intégralement loués sans réduction ou franchise de loyers.

$$\text{TOF} = \frac{\text{les loyers facturés aux locataires au cours de la période}}{\text{les loyers qui seraient facturés si les biens étaient intégralement loués}}$$

Exemple : un bail est signé pour la totalité d'un actif au 1^{er} janvier 2022 pour un loyer de 100 € avec une période de franchise de 3 mois. Pour le 1^{er} trimestre 2022, le TOF sera de 0% puisqu'aucun loyer ne sera facturé pendant cette période du fait de la franchise. Au second trimestre 2022, le TOF sera de 100% puisque le locataire sera facturé du loyer prévu sans réduction de loyer.

TOP : il s'agit du **taux d'occupation physique** d'un actif ou d'un véhicule immobilier.

Ce ratio se calcule également sur les locaux déjà livrés (construits) et à une date précise (généralement le dernier jour du trimestre civil) et non sur une période, contrairement au TOF.

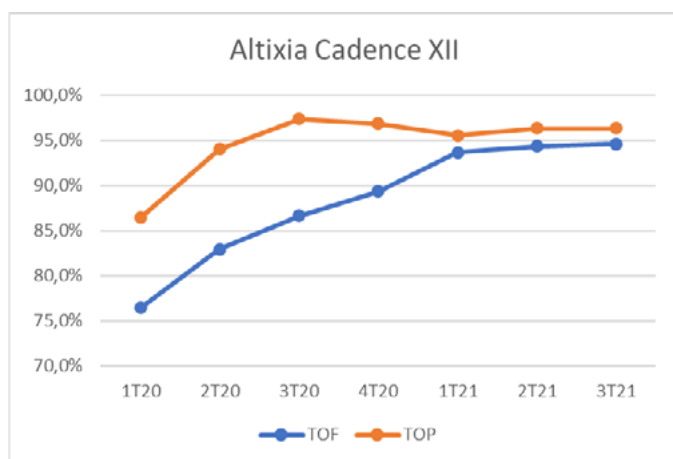
$$\text{TOP} = \frac{\text{les surfaces louées (m}^2 \text{ loués)}}{\text{la surface totale des biens (m}^2 \text{ détenus)}}$$

Exemple : une société loue une surface de 3 000m² dans un immeuble de 10 000m², le TOP sera alors de 30%. Toutefois, si un bail est signé mais n'a pas encore pris effet, alors le TOP sera de 0% puisque les locaux ne seront pas occupés.

Le TOF et le TOP de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII

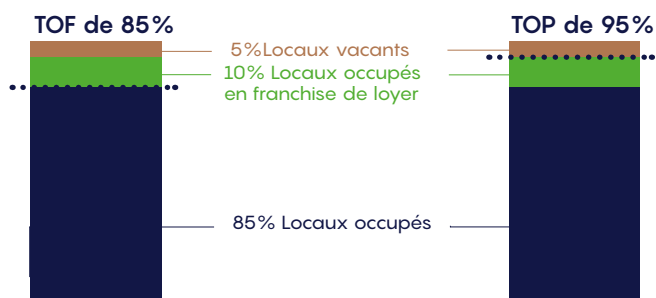
Commentaire du gérant : « De nombreux commerces loués se trouvaient en 2020 sous franchise ou avec paliers de loyers ce qui explique l'écart important entre le TOP (la surface en m²) et le TOF (en euros). Il s'agissait essentiellement de locaux neufs, livrés « bruts » aux locataires qui s'étaient

généralement engagés sur des périodes de six années fermes. Cet écart entre TOF et TOP s'est considérablement réduit au cours de l'année 2021, au fur et à mesure de l'extinction de ces mesures d'accompagnement. »



« Outre l'évolution du TOF dans le temps, il est important de comprendre à quoi correspond la part de la vacance financière »

Certains biens peuvent être en travaux, afin d'être mieux valorisés par la suite ou en période de franchise de loyers après la livraison de locaux neufs.



RÉDIGÉ PAR MICHEL ZNATY
DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT - ALTIXIA REIM



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION au cours du trimestre

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

Acquisition en mars 2019 – Promoteur : Icade

La livraison par le promoteur est prévue fin octobre 2021. Un bail de 10 ans a été signé au mois de juillet avec l'enseigne de coiffure Jean-Louis David pour une surface de 76m². Un autre bail a été signé avec un opticien haut de gamme au mois d'octobre pour une surface de 157m² et une durée de 10 ans dont 6 fermes portant le taux d'occupation projeté à 56%. Ces activités de commerces de proximité complètent les autres activités de boulangerie et de pharmacie qui s'installeront sur le programme.

Visualisez plus de photos !



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

VOLUME D'INVESTISSEMENT

52,7 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,16% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

22 476 m²

SURFACES LOUÉES

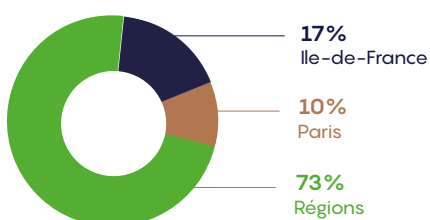
21 635 m²

SURFACES VACANTES

841 m²

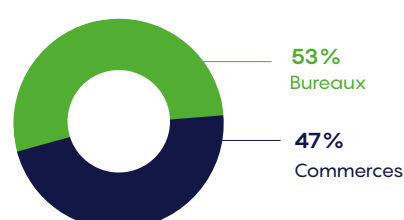
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2021)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2021)





SITUATION LOCATIVE au 30 septembre en quote-part de la SCPI

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

795 440 €

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

96,3%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

6,81 ans

TAUX DE RECOUVREMENT*

105,6%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

94,6%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

3,40 ans

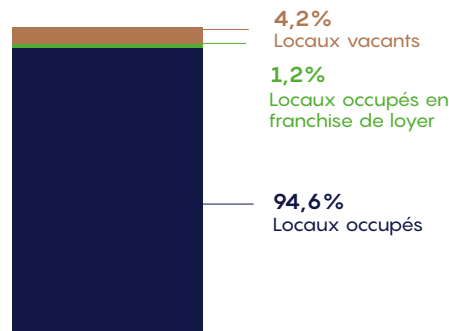
* Taux de recouvrement supérieur à 100% pour ce trimestre du fait de l'encaissement d'arriérés de loyers.

Le **Taux d'Occupation Physique (TOP)** se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le **Taux de recouvrement** correspond aux loyers encaissés au titre d'une période rapportés aux loyers facturés pour cette même période.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (4,2%) et celle liée aux franchises de loyers qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



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



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

← 0 m²

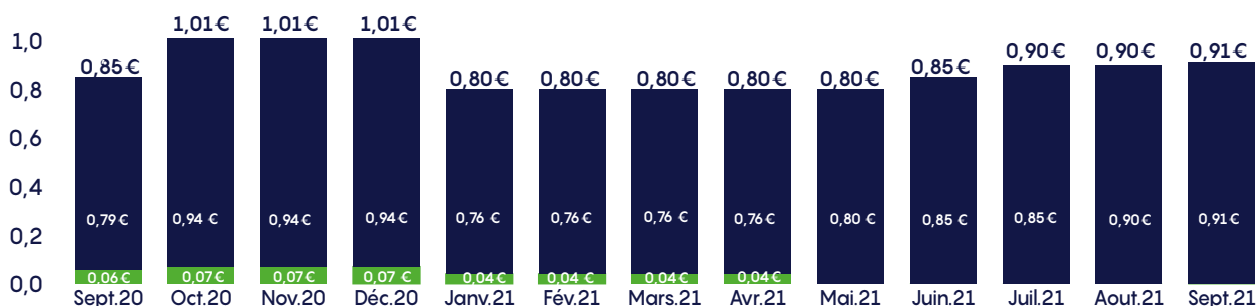
→ 0 m²



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART

■ revenus fonciers ■ revenus financiers



PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

30/11 - 31/12 - 31/01

La distribution au titre du 3^{ème} trimestre a été portée à 2,71 € (soit 0,90 € au titre des mois de juillet et août et 0,91 € au titre du mois de septembre), soit un montant en ligne avec ce qui avait été annoncé dans le précédent Bulletin Trimestriel.

Compte tenu du retour à la normale du taux d'encaissement des loyers au cours du second semestre, la prévision de distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2021 est maintenue dans la continuité de celle du mois de septembre, soit un montant de 0,91 € par mois et par part en jouissance.

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.

Evolution du délai de mise en jouissance des parts de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII !

Votre société de gestion a décidé d'allonger le délai d'entrée en jouissance de 3 à **5 mois** pour toute nouvelle part émise à compter du **1^{er} décembre 2021**. Cette disposition laisse ainsi à votre SCPI le temps nécessaire à la sélection des bons actifs puis à la concrétisation des acquisitions. Nous vous rappelons que ce délai correspond au délai entre la date d'enregistrement de la souscription et la date à partir de laquelle l'épargne est effectivement rémunérée. Il correspond au délai nécessaire pour transformer les fonds collectés en actifs immobiliers rémunérés.



MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2020	30-09-2021
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		23 027
Retraits de parts		0
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2020	30-09-2021
Nombre d'associés	447	635
Nombre de parts	241 636	302 667
Capital nominal	36 245 400 €	45 400 050 €
Capitalisation	48 327 200 €	60 533 400 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	200 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3^e trimestre, la capitalisation a évolué de 55 928 000 € à 60 533 400 €.

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, 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.

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



DOCUMENTATION CONTACT MON ESPACE

MES OPÉRATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITÉ

MES DOCUMENTS

ACTUALITÉS

COORDONNÉES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

DÉCONNEXION

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 2020](#)

[Mon bordereau fiscal 2019](#)

[Convention générale d'utilisation de l'extranet](#)

[Attestation de propriété de parts](#)

Divers

[Minute pédagogique - Prix de souscription et valeur de retrait](#)

[Minute pédagogique - Prix de souscription et valeur de retrait](#)

[Minute pédagogique - valeur de réalisation et de reconstitution](#)

[La minute pédagogique - Report à nouveau](#)

Bulletin trimestriel d'information

[Bulletin trimestriel 1T2021 - SCPI Altixia Cadence XII](#)

[Bulletin trimestriel 1T2021 - SCPI Altixia Commerces](#)

Impôt sur les revenus

[Notice fiscale - télédéclaration \(déclaration sur internet\)](#)

[Notice fiscale - déclaration papier](#)

[Minute pédagogique - crédit d'impôt lié à l'abandon de loyers](#)

[La minute pédagogique - Fiscalité](#)

Rapport annuel



Découvrez **votre espace client dédié**

Informations pratiques

LES PARTS DE SCPI

Modalités de souscription

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

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

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

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

Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1^{er} jour du quatrième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

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

Distribution des revenus

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

Conditions de retrait

La SCPI ALTIXIA Cadence XII est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts, en réalisant une demande de retrait.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait de la part d'ALTIXIA Cadence XII est de 182 euros :

- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription : 18 €
- Prix de retrait : 182 €

Les demandes de retrait sont satisfaites, en l'absence de fonds de remboursement, uniquement s'il existe des demandes de souscription. Les demandes sont traitées par ordre chronologique de réception par la Société de Gestion. Le délai de règlement, lorsqu'il existe des souscriptions venant en contrepartie des demandes de retrait, est d'environ un mois.

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant

la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Cessions directes

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

LA FISCALITÉ

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

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

Revenus fonciers

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

Revenus financiers

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

Plus-values de cession de parts

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

Lexique

Délai de mise en jouissance

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

Exemple : le 1^{er} jour du 4^e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1^{er} juillet. L'associé percevra ses 1^{ers} revenus fin octobre correspondant à ses parts en jouissance.

Valeur de retrait

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

Capitalisation

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

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

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

TOF (taux d'occupation financier)

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

TOP (taux d'occupation physique)

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

Valeur vénale du patrimoine

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Durée moyenne restante des baux (WALT)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.