

4^e
trimestre
2020

SOMMAIRE

Votre SCPI
en un coup d'œil
page 2

La minute pédagogique
de la libellule
pages 3-4

Acquisition immobilière
page 5

Avancement des
acquisitions en construction
page 5

Patrimoine immobilier
page 6

Situation locative
page 7

Revenus distribués
page 8

Marché des parts &
évolution du capital
page 8

Souscription périodique
page 9

Informations pratiques &
Lexique
page 10

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

2020 aura été une année inédite pour tout le monde !

Pour ALTIXIA REIM, comme pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII, cette période nous a conforté dans notre mode de fonctionnement, la pertinence de nos convictions, notre stratégie et la qualité de nos investissements immobiliers. Une année où il était important de travailler différemment et collectivement en intégrant deux paramètres clefs : la proximité avec vos locataires et la digitalisation de nos processus.

L'innovation, la créativité et la capacité à s'adapter rapidement ont permis à votre SCPI CADENCE XII de poursuivre son développement, et notamment d'investir sur des biens immobiliers dont l'emplacement et la solidité des locataires nous permettent de confirmer le rendement de 5.13% pour 2020.

Cette performance s'inscrit dans la moyenne haute du marché des SCPI, tout comme la durée moyenne ferme des baux supérieure à 4 ans, et démontre que nous avons construit une SCPI stable et diversifiée, faite pour durer.

Pour l'année 2021, nous maintenons notre objectif de performance entre 5 et 6%, afin de tenir compte du contexte sanitaire incertain, au jour de la rédaction de cet éditorial. Bien

entendu, ces perspectives seront affinées à l'occasion des prochains bulletins d'information. Le montant des acomptes distribués suivra en ce début d'année cette même logique de prudence (cf page 8).

L'année 2021 sera également l'occasion de poursuivre la diversification de nos investissements immobiliers débutée en 2020 et qui s'est traduite par l'acquisition de 4 actifs de bureaux de petites et moyennes surfaces situés à Paris et dans de grandes métropoles régionales.

Par ailleurs, conscients du rôle de l'immobilier dans le réchauffement climatique, nous souhaitons agir en faveur du développement durable. Cette année sera donc également l'occasion pour votre SCPI de s'engager dans une démarche d'obtention du label ISR, gage d'évolution qualitative de vos actifs immobiliers et donc de leur valeur. Nous vous ferons part de l'évolution de ce projet essentiel dans les prochains bulletins.

Soyez assurés en 2021, comme en 2020, de notre engagement et de notre détermination pour gérer au mieux votre patrimoine immobilier !

Bien à vous,

Sonia Fendler et Frédéric Athar

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



DÉCOUVREZ LA SOUSCRIPTION PERIODIQUE page 9

VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA CADENCE XII au 31-12-2020

Performance & valeur des parts

DVM 2020

5,13%

Taux de distribution 2020 déterminé en rapportant le montant annualisé des coupons distribués, nets de frais de gestion, à la valeur de marché

REVENUS MENSUELS VERSÉS

1,01 € par part au titre des mois d'octobre, novembre et décembre

PROCHAINS VERSEMENTS

26 FÉVRIER / **30** MARS / **29** AVRIL

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

0,80 € par part au titre des mois de janvier, février et mars (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

soit une entrée en jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois suivant la date de souscription. Délai entre la date de souscription et la date à partir de laquelle votre épargne est rémunérée. Exemple : les parts souscrites au mois de janvier entrent en jouissance le 1^{er} mai

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.19

207,86 € par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.19

186,19 € par part

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

40 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,30%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

20%

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

89,3%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

3 984 600 €

au cours du 4^e trimestre 2020

CAPITALISATION

48 327 200 €

au 31-12-2020

NOMBRE D'ASSOCIÉS

447

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 n'a pas pour objet de se substituer à la réglementation fiscale. Il a vocation à expliquer une disposition prévue par Loi de Finances 2021. Nous vous invitons, pour des précisions complémentaires, à consulter votre conseiller habituel ou les données de l'administration fiscale, en particulier si vous êtes non résident.

Comment fonctionne la réduction d'impôt en cas d'abandon de loyers par une SCPI ?

Que prévoit la Loi de Finances ?

La Loi de Finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs, dont votre SCPI, à annuler une partie des loyers dus par les locataires. Ce dispositif s'applique aux entreprises locataires de moins de 5000 salariés impactées par les mesures de lutte contre la propagation du virus Covid-19.

En synthèse, ce dispositif prévoit **au titre des loyers du mois de novembre 2020, un crédit d'impôt égal à 50%**:

- **du montant des loyers abandonnés** pour les entreprises locataires de moins de 250 salariés
- **des 2/3 du montant des loyers abandonnés** pour les entreprises locataires de 250 à 4 999 salariés.

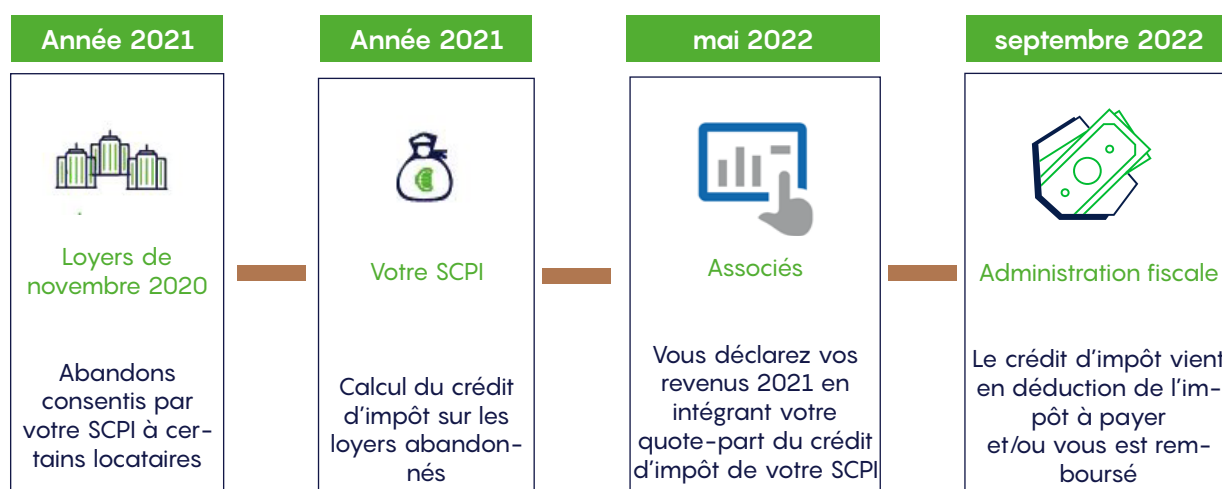
Ce crédit d'impôt est imputable sur le montant de l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'abandon de loyer a été accordé. La Loi de Finances ayant été votée le 29 décembre 2020, les abandons seront majoritairement accordés en 2021. Le crédit d'impôt correspondant sera donc imputable sur le montant de l'impôt dû au titre des revenus de 2021, déclarés en 2022.

Qui bénéficie du crédit d'impôt ?

Les SCPI, en qualité de bailleur, sont concernées par ce dispositif et peuvent se prévaloir d'un crédit d'impôt. La SCPI étant fiscalement transparente, le montant du crédit d'impôt sera **réparti entre les associés, porteurs de parts de la SCPI en novembre 2020**.

Côte pratique:

A l'occasion de la déclaration de revenus concernée, les associés, **porteurs de parts au mois de novembre 2020**, bénéficieront d'un crédit d'impôt. Ce montant sera indiqué sur les documents que la société de gestion vous fera parvenir afin de vous permettre d'établir votre déclaration de revenus en y reportant ce crédit d'impôt.



L'AVANTAGE DU CRÉDIT D'IMPÔT

Le crédit d'impôt est le dispositif le plus favorable. En effet, à la différence de la déduction du revenu imposable, le crédit d'impôt vient s'imputer sur le montant de l'impôt à payer (et non pas sur le revenu imposable qui correspond, peu ou prou, au revenu déclaré) ... et contrairement à la réduction d'impôt, le crédit d'impôt est remboursé en totalité ou partiellement par le Trésor Public si son montant dépasse celui de votre impôt ou si vous n'êtes pas imposable.

La minute pédagogique

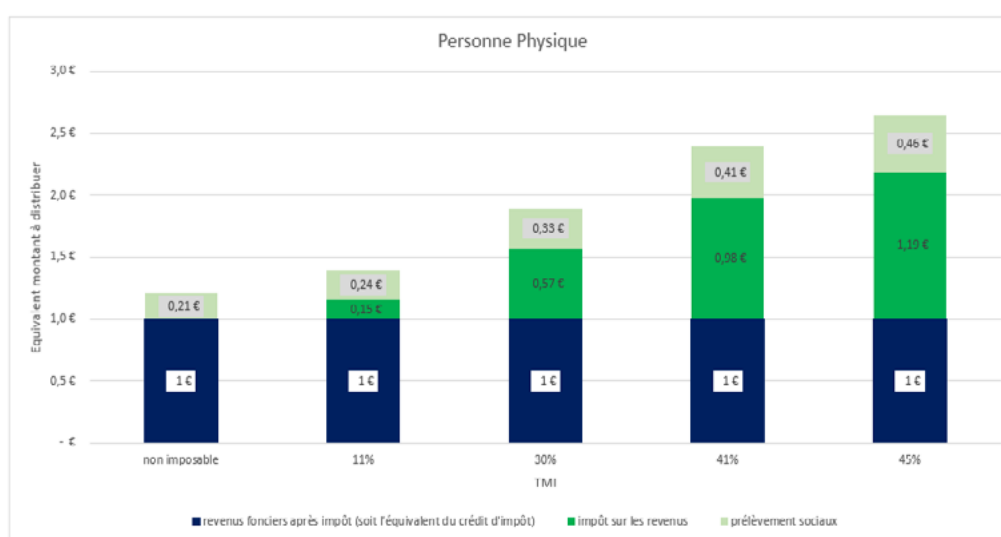
DE LA LIBELLULE (suite)

Comment interpréter ce crédit d'impôt pour l'associé de SCPI ?

Cette disposition prévue par les pouvoirs publics permet donc de compenser une partie de la perte des recettes supportée par la SCPI en cas d'abandon de loyers et donc de vous faire bénéficier de cette contrepartie.

Vous trouverez ci-dessous une **simulation en fonction de la fiscalité, présentant le montant des revenus fonciers avant impôt pour obtenir 1€ net d'impôt (équivalent à 1€ de crédit d'impôt) :**

	Personne physique Equivalent de revenus fonciers en fonction de la la TMI					Personne morale à l'IS Equivalent de revenus fonciers en fonction de l'IS		
TMI*	non imposable	11%	30%	41%	45%	Taux réduit à 15%	28%	31%
PS**	17,20%						(<500k €)	(>500k €)
Pour 1 € de crédit d'impôt	1,21 €	1,39 €	1,89 €	2,39 €	2,65 €	1,18%	1,39%	1,45%



*TMI : le Taux Marginal d'Imposition (aussi appelé Tranche Marginale d'Imposition) est le taux maximal auquel les revenus sont taxés. Il correspond au taux de votre tranche d'imposition.

**PS : les Prélèvements Sociaux sont les cotisations sociales auxquelles les revenus du patrimoine et de placements sont soumis :

- La contribution sociale généralisée (CSG) : 9,2%
- La contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) : 0,5%
- Le prélèvement de solidarité : 7,5%

Soit un taux global de prélèvements sociaux égal à 17,2% calculés sur l'intégralité des revenus.

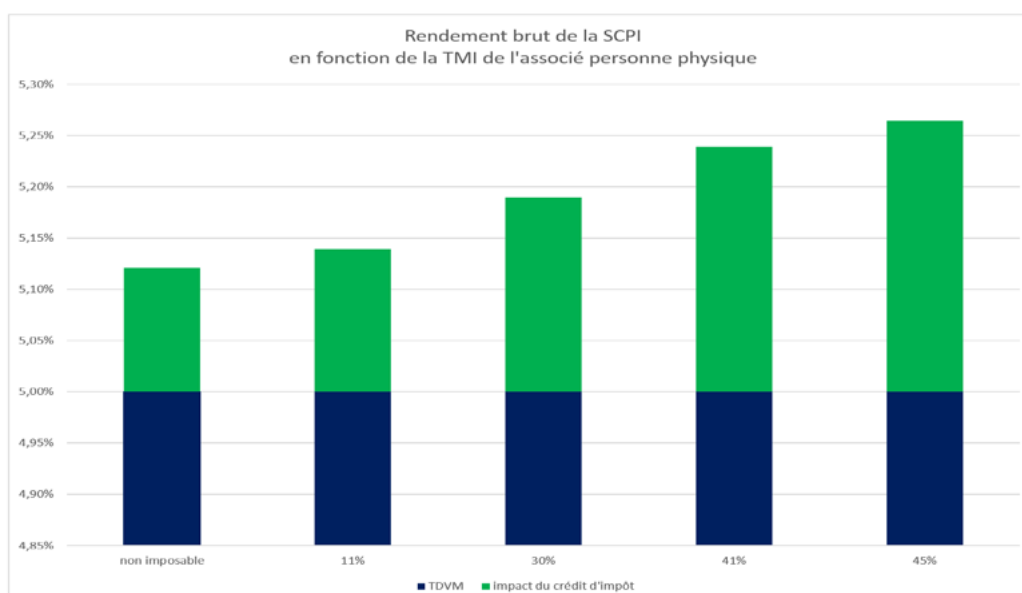
Pour illustrer avec un exemple :

Au titre de 2021, votre SCPI :

- vous a versé 10 € par part de revenus fonciers correspondant à un TDVM de 5%.
- vous informe que vous bénéficiez d'un montant de crédit d'impôt de 0,2 €/part.

Vous trouverez ci-dessous un graphique reprenant, en fonction de la fiscalité, le rendement correspondant :

- aux revenus distribués par votre SCPI (TDVM de 5%) - **partie en bleu**
- à l'équivalent du crédit d'impôt en revenus fonciers bruts - **partie en vert**





ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre



Bureaux – Blagnac

BLAGNAC (31) : ACQUISITION DE BUREAUX

ALTIXIA REIM réalise pour le compte de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII une nouvelle acquisition de bureaux au sein du dynamique parc d'activités du Grand Noble à proximité de l'aéroport Toulouse Blagnac.

L'ensemble en R+1, acquis pour un montant de 3,7 millions € acte en main, développe une surface globale de 1 926 m² et 92 parkings extérieurs et bénéficie de plateaux divisibles aux prestations de qualité.

L'immeuble est entièrement loué à un unique locataire depuis plus de 20 ans : la société ARCYS, spécialiste de l'électronique sécuritaire depuis plus de 40 ans.

ARCYS est filiale de TechnicAtome, leader mondial des chaufferies nucléaires compactes et de Framatome, leader Mondial des chaufferies pour le nucléaire civil.

Le bail, conclu en 2000, a été renouvelé pour la 2^{ème} fois pour 9 ans avec une prise d'effet en octobre 2019, pour un loyer annuel de 248 814 € HT-HC, soit un rendement Acte en Main de 6,66%.

Pour en savoir plus, cliquez [ici](#).

Date d'acquisition	18-12-2020
Montant (acte en main)	3 737 000 €
Surface	1 926 m ²
Taux de rendement (loyer HT/ Prix AEM)	6,66 %
Détention	100 %
Nombre de locataires	1
Montant du loyer HT-HC	248 814 €



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

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

Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

Les travaux de construction de cet emplacement commercial ont été interrompus le 19 mars 2020 en raison des conditions liées à la crise sanitaire. Le chantier est au stade d'achèvement du plancher haut, et la date de livraison initialement prévue en juin 2020 a été reculée au 4 novembre 2021. Des candidatures ont été reçues pour 2 locaux commerciaux en complément de ceux déjà loués.

Visualisez plus de photos !



Rueil-Malmaison (Icade)- Livraison prévue en novembre 2021

PATRIMOINE IMMOBILIER au 31 décembre en quote-part de la SCPI



VOLUME D'INVESTISSEMENT

40 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,30% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

16 973 m²

SURFACES LOUÉES

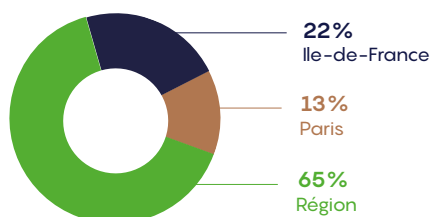
16 430 m²

SURFACES VACANTES

543 m²

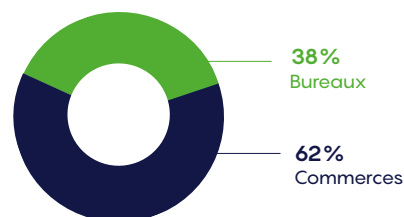
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2020)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2020)





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

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

376 728 €

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

96,8%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

8,11 ans

TAUX DE RECOUVREMENT

88%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

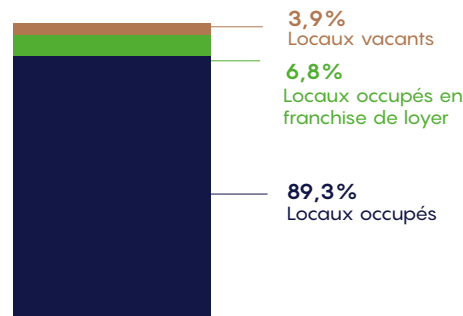
89,3%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,38 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 (3,9%) 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).



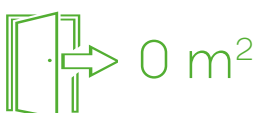
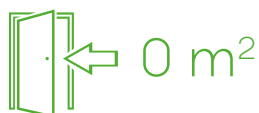
L'augmentation du taux de vacance de 2,1 point entre le 30 septembre et le 31 décembre est consécutive à la livraison (intervenue le 3 novembre) de l'actif de Rueil-Malmaison lot Emerige, pour lequel le bail avec le locataire pressenti n'a pas encore été signé, ainsi qu'à l'effet sur un trimestre complet de la surface vacante résiduelle de 137 m² dans l'actif de Mérignac.

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 quittancés pour cette même période.

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



NOISY-LE-SEC

Nous vous rappelons que cet actif avait été acheté en VEFA et livré en décembre 2019 avec un taux d'occupation physique de 44%, et porté à 90% au 31/12/2020.

Le dernier commerce ouvert en date est Basic Fit en Octobre 2020 sur une magnifique surface en hauteur de 1 625 m² avec terrasse donnant sur le Canal de l'Ourcq.

Le restaurant « Le P'tit Paris » prévoit une ouverture au Printemps 2021.

Des baux sont en cours de négociation avec une épicerie Bio et un cabinet d'ophtalmologie, pour les deux derniers locaux vacants.

CHAMBLY

L'installation d'un compacteur en 2020 a permis, au-delà de la vente des cartons et du bienfait environnemental, de ne plus utiliser les services municipaux de collecte des déchets. Vos locataires seront ainsi exonérés de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) à compter du 1er janvier 2021.

Keymex immobilier, dernier locataire arrivé sur la zone, prévoit une ouverture au printemps 2021.

RUEIL-MALMAISON

Le local commercial du programme Emerige a été livré en novembre dernier et l'ensemble des réserves levées.

Un bail est en cours de finalisation avec une enseigne nationale alimentaire bio.

Les abords sont maintenant finalisés avec l'aménagement de larges pistes cyclables ainsi que l'installation de bornes de tri-sélectif.

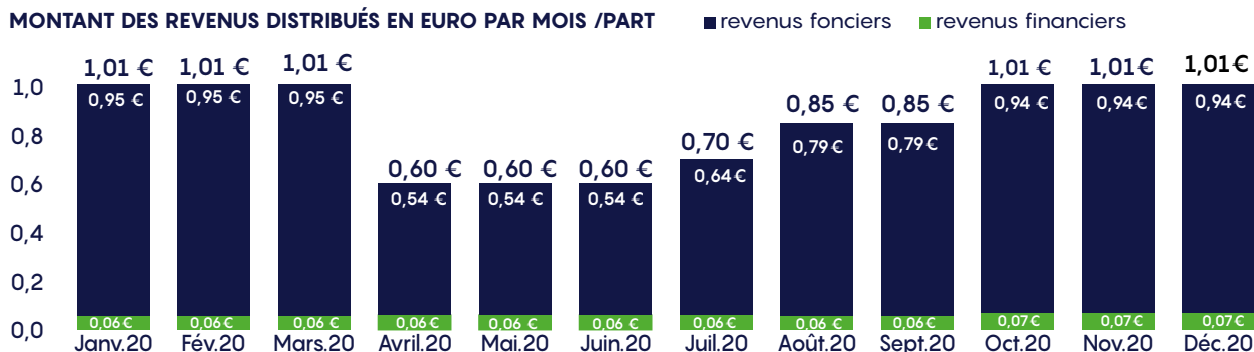


Les nouveaux abords de Rueil-Malmaison (Emerige)



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART



PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

26/02 - 30/03 - 29/04

Conformément à ce qui avait été annoncé dans votre bulletin d'information du 3^{ème} trimestre 2020, la distribution au titre du 4^{ème} trimestre a été portée à 3,03€ (soit 1,01€ par mois et par part en jouissance).

Compte tenu de l'incertitude sur l'évolution de la situation sanitaire et sur les dates de réouverture des locataires frappés par les mesures de fermeture administrative, la prévision de distribution au titre du 1^{er} trimestre 2021 est prévue à ce jour pour un montant de **2,40 € par part** en jouissance, soit 0,80€ par part et par mois.

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'Accroissement ;
- 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

		31-12-2020
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		19 923
Retraits de parts		250
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2019	31-12-2020
Nombre d'associés	157	447
Nombre de parts	134 410	241 636
Capital nominal	20 161 500 €	36 245 400 €
Capitalisation	26 882 000 €	48 327 200 €
Capital plafond statutaire	100 000 000 €	100 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4^e trimestre, la capitalisation a évolué de 44 342 600 € à 48 327 200 €.

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](#)

SOUSCRIPTION PERIODIQUE

Toujours plus de services pour votre épargne SCPI

L'ÉPARGNE PROGRAMMÉE DES SCPI ALTIXIA

Comment épargner chaque mois ou chaque trimestre un peu plus !

POURQUOI ÉPARGNER DE MANIÈRE PÉRIODIQUE

Vous souhaitez augmenter régulièrement vos revenus SCPI ou simplement constituer une épargne à votre rythme. La souscription périodique est une solution simple s'apparentant aux versements programmés disponibles en assurance-vie.

Une épargne qui s'adapte à vos besoins



#Simplicité

Votre plan d'épargne SCPI



#Flexibilité

COMMENT CELA FONCTIONNE-T-IL ?

Rien de plus simple : vous remplissez ou votre conseiller le mandat de prélèvement SEPA, ainsi que le mandat de souscriptions périodiques. Vous choisissez :

- entre un versement mensuel et trimestriel;
- le nombre de part(s) à souscrire à chaque échéance; et enfin,
- la nature de propriété : en pleine propriété ou en nue-propriété



Découvrez **l'épargne programmée** des SCPI ALTIXIA REIM

Nous aimons vous apporter **toujours plus de services et de solutions adaptées** à vos besoins.

Nous avons donc développé, pour votre SCPI, l'épargne programmée.

Un principe simple qui vous permet de développer votre portefeuille de parts de SCPI à votre rythme.



Pour plus d'informations sur l'épargne programmée ALTIXIA, **consultez votre Conseiller habituel**.

Il vérifiera avec vous que cette solution est adaptée à votre situation patrimoniale.

À QUI CELA S'ADRESSE-T-IL ?

Ce service est ouvert à tout nouvel associé avec un minimum de souscription initiale de 2000 euros, ou à tout associé détenant déjà des parts de la SCPI sur laquelle il souhaite mettre en place une épargne programmée. !

Un service personnalisé



#Souplesse

Une épargne programmée ouverte à tous



#Facilité

PUIS-JE MODIFIER OU ARRÊTER CE SERVICE ?

A tout moment, par simple courrier, vous pouvez modifier, suspendre ou interrompre ce service. Il n'y a aucun engagement de durée.

SOYEZ TRANQUILLE ALTIXIA S'OCCUPE DE TOUT

En choisissant la souscription périodique sur les SCPI Altixia, vous gagnez en tranquillité. Altixia s'occupe de tout. Vous n'avez plus qu'à continuer à profiter de la vie et de votre épargne SCPI !

Une épargne clé en main



#Tranquillité

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 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

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.