

4^e
trimestre
2022

SOMMAIRE

Votre SCPI en un coup d'oeil	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
Conseil de surveillance	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

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE QUOI DE NEUF

Chères Associées, chers Associés,

En ce début d'année 2023, nous avons le plaisir de vous annoncer les résultats 2022 et les perspectives 2023 pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII :

- Le taux de distribution 2022 s'élève à 5,51%, conformément à l'objectif annoncé entre 5 et 6%. Ce taux est en hausse par rapport à celui de 2021 et toujours bien supérieur à la moyenne du marché des SCPI (environ 4,30 %),
- Une augmentation du report à nouveau¹ (les réserves de votre SCPI),
- Une valeur de reconstitution¹ 2022 qui devrait rester significativement supérieure au prix de souscription,
- Un taux de distribution prévisionnel 2023 compris entre 5% et 6%.

Ce dernier trimestre 2022 a également été très actif en termes d'investissement avec l'acquisition de deux actifs de bureaux et activités à St Priest (69) et Eragny (95) avec de belles signatures locatives.

Nous souhaitons aussi partager avec vous cette récompense du magazine Gestion de Fortune qui publie chaque année un classement des sociétés plébiscitées par les Conseillers en Gestion de Patrimoine. ALTIXIA REIM

est cette année sur la plus haute marche du podium parmi les sociétés de gestion de SCPI de moins de 1 milliard d'encours. Ce succès repose, non seulement sur le grand nombre de citations obtenues par ALTIXIA REIM, mais également sur la qualité de l'offre et des services mis à votre disposition, ce qui vous le savez, nous tient fortement à cœur.

2023 s'annonce comme une année pleine de défis, mais aussi d'opportunités pour votre SCPI qui dispose d'un atout de taille dans le contexte économique actuel : être en capacité d'investir sans recourir au crédit. Tant pour les investissements que pour la commercialisation des actifs, ALTIXIA REIM saura être très sélective, rapide et agile !

Janvier n'est pas fini, nous vous souhaitons donc une très belle année 2023 !

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

¹Pour en savoir plus, cliquer sur le lien:
[Le report à nouveau](#)
[Les différentes valeurs de votre SCPI](#)



VOTRE SCPI EN 1 COUP D'OEIL

ALTIXIA CADENCE XII au 31-12-2022

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^{er} janvier 2022

REVENUS MENSUELS VERSÉS

0,92 €

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

PROCHAINS VERSEMENTS

28

 FÉVRIER /

31

 MARS /

28

 AVRIL

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

0,85 €

 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

5 mois

soit une entrée en jouissance le 1^{er} jour du 6^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} juillet

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.21

208,27 €

 par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 31.12.21

178,47 €

 par part

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,6 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42%

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

DETTES ET ENGAGEMENTS

17,2%

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

97,2%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

13 364 200 €

au cours du 4^e trimestre 2022

CAPITALISATION

126 751 200 €

au 31-12-2022

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 392

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 figure dans la note d'information de la SCPI.

Les loyers des baux sont indexés généralement annuellement, en fonction de la typologie des biens et des locataires. **Ce mécanisme d'indexation des loyers** permet de revaloriser les revenus locatifs pendant la durée de vie du bail entre un locataire et son propriétaire. En période d'inflation ou de croissance économique, la hausse de ces indices est donc un rempart contre l'inflation dont bénéficie le propriétaire.

Quels sont les différents indices immobiliers ?

Il existe trois indices, publiés trimestriellement par l'INSEE, qui sont composés de plusieurs indicateurs avec des pondérations propres : l'indicateur d'évolution des prix à la consommation est le seul indicateur commun aux trois.

1

L'ILC OU « INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX »

Il est utilisé pour la révision **des baux commerciaux et des activités artisanales**.

Il est calculé par la somme pondérée des moyennes des indices des « Prix à la Consommation » et du « Coût de la Construction » (l'indice du « Chiffre d'Affaires en Valeur du Commerce de Détail » n'est plus pris en compte depuis le 4^{ème} trimestre 2021).

2

L'ILAT OU « INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES »

Il est utilisé pour procéder à la révision des loyers **des baux professionnels excluant les activités commerciales ou artisanales**. Il est notamment utilisé dans les baux de location d'espaces de bureaux ou d'entrepôts logistiques.

Il est calculé par la somme pondérée des moyennes de plusieurs indices, à savoir celui des « Prix à la Consommation », l'indice du « Coût de la Construction », et l'indice du « Produit Intérieur Brut (PIB) »

3

L'IRL OU « INDICE DE RÉVISION DES LOYERS »

Il est utilisé pour procéder à la révision des loyers **des logements nus ou meublés**. Il s'obtient en prenant en compte la moyenne des douze derniers mois de l'indice des « Prix à la Consommation »

Comment s'applique l'indexation des loyers ?

Pour pouvoir être appliquée, il est nécessaire que cette information soit **clairement mentionnée dans le contrat de bail**, dans une clause spécifique qui indique notamment :

- La nature de l'indice de référence, ILC ou ILAT par exemple
- La date de prise d'effet de l'indexation, généralement la date anniversaire de prise d'effet du bail
- L'indice de comparaison, qui peut être indiqué en clair (par exemple : indice ILC du 3^{ème} trimestre 2022), ou défini comme le dernier indice en vigueur au jour de la date de prise d'effet du bail

100% des baux signés par les locataires des sociétés gérées par Altixia REIM comportent des clauses d'indexation des loyers, avec les indices ILC ou ILAT

L'indexation du loyer correspond à une **variation du loyer chaque année à une date précise**, en général à la date d'anniversaire du contrat de bail.

L'indexation **n'est pas automatique** et doit être effectuée par le propriétaire.

La minute pédagogique

DE LA LIBELLULE (suite)

En pratique, comment se calcule un loyer indexé ?

Le calcul de l'augmentation de loyer se fait en prenant l'ancien loyer, en le multipliant par l'indice du trimestre en cours et en le divisant par l'indice du trimestre de l'année précédente.

- Un locataire a signé un contrat de bail indexé à l'ILC avec votre SCPI en date du **20 janvier 2022** pour un montant de loyer annuel hors charges de **10 000 €**.
- L'**indice ILC** en vigueur à la date de signature du bail était celui du **3^{ème} trimestre 2021** dont la valeur était de **119,7**.

A la date anniversaire du bail, soit à partir du **20 janvier 2023**, le nouveau loyer facturé par le propriétaire tiendra compte de l'indice publié pour le **3^{ème} trimestre 2022**, soit **126,13** et sera calculé ainsi :

$$10\,000\text{€} \times 126,13 / 119,7 = 10\,537,17\text{€}$$

soit une augmentation du loyer annuel de **5,37%**.

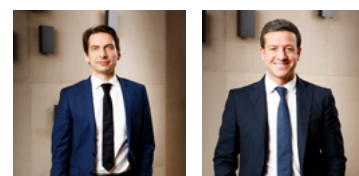
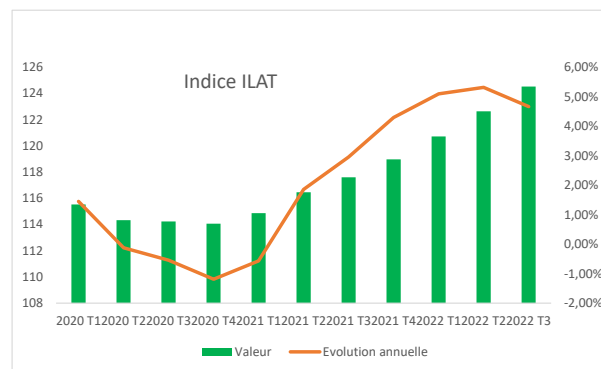
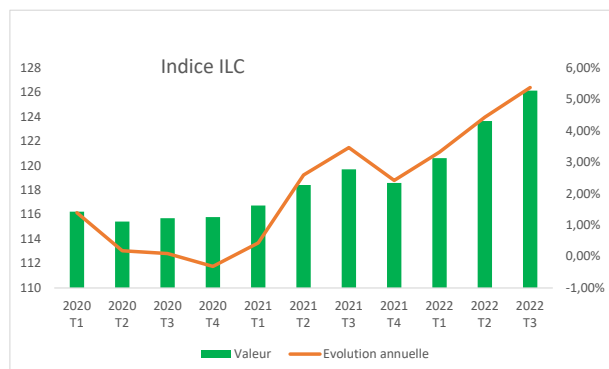
La formule de calcul doit s'appliquer sur le loyer en cours pour son montant hors charges

Le mécanisme de l'indexation des loyers comporte **un décalage dans le temps entre l'évolution des prix et leur application dans les loyers** appelés aux locataires :

- Le premier décalage provient de la publication des indices par l'INSEE qui intervient généralement 2 à 3 mois après la date de l'indice de référence : à titre d'exemple, l'indice ILC du 3^{ème} trimestre 2022 est paru le 18 décembre 2022.
- Le second décalage est lié au calcul de l'indexation lui-même car il peut se passer du temps entre la date de publication de l'indice et la date anniversaire du bail concerné. Pour reprendre l'exemple, l'indice ILC du 3^{ème} trimestre 2022, paru le 18 décembre 2022, concernera essentiellement les indexations annuelles dont les dates d'anniversaire des baux interviendront au cours du 1^{er} trimestre 2023.



Les évolutions récentes des indices ILC et ILAT



RÉDIGÉ PAR LUC BRICAUD & MICHEL ZNATY
DIRECTEUR FUND MANAGEMENT & DIRECTEUR ASSET MANAGEMENT- ALTIXIA REIM



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES du trimestre



Bureaux & entrepôts - Saint-Priest

Date d'acquisition	08-12-2022
Montant (acte en main)	11,5 M€
Surface	4 478 m ²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

SAINT-PIEST

Ensemble mixte à usage de bureaux et d'entrepôts situé à l'Est de l'agglomération lyonnaise, au sein du Parc Technologique de Lyon Saint-Priest.

Le Parc Technologique est implanté à proximité immédiate de l'autoroute A43 (axe Chambéry-Lyon) et bénéficie de la ligne T2 du tramway permettant de rejoindre le centre-ville de Lyon. Il a été lancé en 2005. Il regroupe aujourd'hui 212 entreprises et développe 7 000 emplois principalement dans les secteurs de l'environnement, les biotechnologies, la santé, les services et l'ingénierie industrielle.

L'environnement immédiat se compose principalement d'actifs à usage de bureaux abritant des entreprises telles que : Siemens, Schneider Electric, Air Liquide, Boehringer Ingelheim Merial, Depuy France, Biom'up...

L'ensemble, détenu en pleine propriété et construit en 2008 par Bouygues Immobilier, développe une superficie totale de 4 478 m² dont 3 378 m² de bureaux et 1 100 m² d'entrepôts et 123 parkings.

L'actif est intégralement loué, depuis sa livraison en 2008, par la société INTEGRA LIFE SCIENCES SERVICES dans le cadre du renouvellement d'un bail commercial 3/6/9 à effet au 05/01/2018.

INTEGRA LIFE SCIENCES SERVICES est une société leader dans le secteur des dispositifs médicaux. Elle propose des solutions innovantes pour la chirurgie orthopédique de reconstruction des extrémités, la neurochirurgie, ainsi que pour la reconstruction et la chirurgie générale. INTEGRA emploie 500 personnes en Europe dont environ 400 en France.

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



Bureaux - Eragny

Date d'acquisition	09-12-2022
Montant (acte en main)	6,25 M€
Surface	2 596 m ²
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

ERAGNY

Ensemble à usage de bureaux situé au Nord-Ouest de l'Île-de-France dans la commune d'Eragny, au sein du Parc d'Activités des Bellevues.

Le Parc d'Activités des Bellevues est parfaitement desservi par l'autoroute A15 et la N184 et bénéficie d'un accès par bus (ligne 49) à la gare de Neuville Université (RER A et Transilien ligne L) ainsi que de nombreux services (hôtellerie, restauration, centre commercial Art de Vivre, ...).

L'environnement immédiat se compose principalement d'actifs à usage de bureaux et d'entrepôts abritant des entreprises internationales telles que : Safran, Sony, Geodis, Toyota, Renault, ID Logistics, Relais Colis, BazarChic, ...

L'ensemble, détenu en copropriété et construit en 2004, a bénéficié d'importants travaux à l'occasion du renouvellement du bail du preneur dont le remplacement du système de chauffage/climatisation et ventilation, le contrôle et la mise en place de nouvelles menuiseries extérieures, la réfection du complexe d'étanchéité en toiture, ...

L'actif développe une superficie totale de 2 596 m² et 94 parkings extérieurs et est intégralement loué par la société SAFRAN ELECTRONICS dans le cadre du renouvellement d'un bail commercial 3/6/9 à effet au 1er octobre 2022.

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



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

VOLUME D'INVESTISSEMENT

106,6 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,42% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

SURFACES CONSTRUITES

56 885 m²

SURFACES LOUÉES

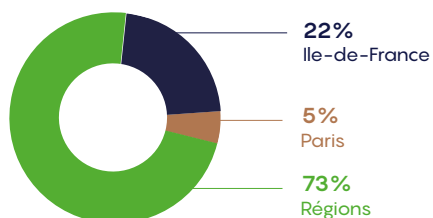
55 939 m²

SURFACES VACANTES

946 m²

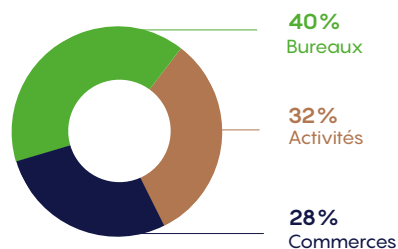
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)





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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

98,3%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

6,14 ans

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.

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** se détermine depuis le 1^{er} 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

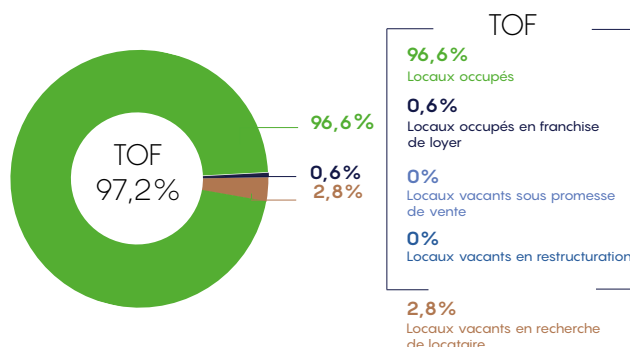
97,2%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

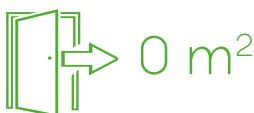
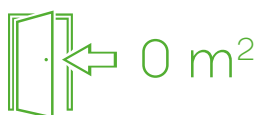
2,93 ans

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (2,8%) et celle liée aux franchises de loyers (0,6%) 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



LA VIE DE VOS IMMEUBLES

CHAMBLY (60)

Plusieurs candidatures ont été reçues pour de la restauration sur le local vacant.

Des devis ont été réalisés en vue de la division du local pour éventuellement accueillir 2 enseignes.

RUEIL-MALMAISON (92)

Un laboratoire d'analyse souhaite s'implanter à côté de la pharmacie. Le bail est en cours de négociation.

NOISY LE SEC (93)

Le locataire Intermarché a officiellement retenu la candidature d'un exploitant et les travaux d'aménagement doivent commencer en février prochain. Une ouverture est prévue pour septembre 2023.

Un bail sous condition suspensive d'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires a été signé sur la cellule vacante située sur la rue de Paris avec l'enseigne The Ranch pour une activité de restauration.

AIX LES MILLES (06)

Le locataire ANFR est arrivé en fin de bail au 31/12/2022. Les parties se sont mises d'accord sur un renouvellement du bail représentant 764m² soit 56% de l'état locatif. L'immeuble est loué dans son intégralité.

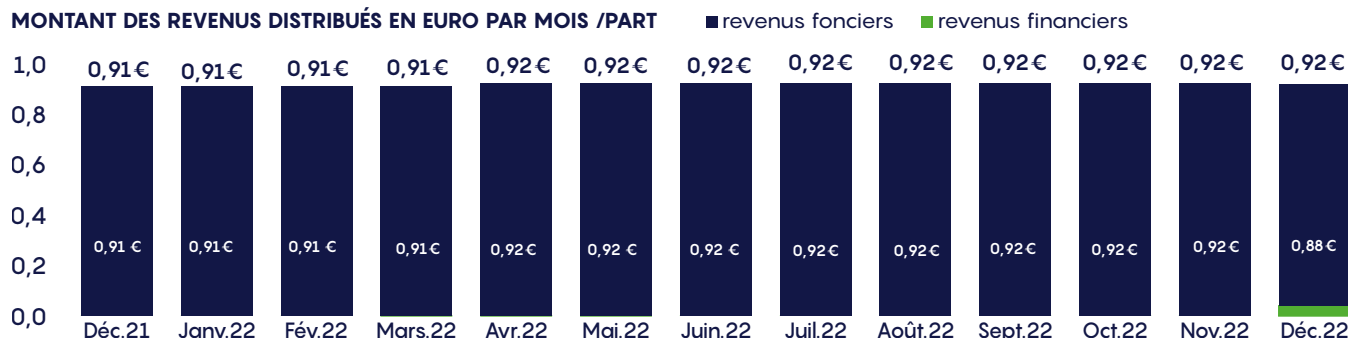


Bureaux - Aix-les-Milles



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART



PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

28/02 - 31/03 - 28/04

La distribution au titre du 4^{ème} trimestre a été maintenue à 2,76 € soit 0,92 € par part en jouissance et par mois.

Les distributions mensuelles au titre de l'exercice 2022 représentent un montant total 11,01 euros par part en jouissance, soit **un taux de distribution de 5,51%** conforme à nos prévisions.

Les prévisions de distributions de revenus du 1^{er} trimestre 2023 sont de 2,55 € par part en jouissance (soit 0,85 € par mois), avec une perspective de hausse des distributions mensuelles pour les trimestres suivants permettant d'atteindre **un taux de distribution prévisionnel 2023 compris entre 5% et 6%**.

COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

sources de revenus de votre scpi

Votre SCPI est susceptible d'encaisser différentes natures de revenus :

- des loyers versés par les locataires ;
- des intérêts financiers provenant des sommes placées et non encore investies en immobilier ;
- le cas échéant, d'une rémunération versée pendant la phase de construction d'un bien acquis en l'État Futur d'Achèvement ;
- ou le prélèvement d'une partie du report à nouveau ; et,
- des dividendes versés à la SCPI par les sociétés immobilières dont elle détient des parts ou actions

Les plus-values réalisées lors de vente d'immeubles peuvent également venir compléter les sommes pouvant être distribuées aux porteurs de parts.

Afin de former le revenu distribuable aux associés, les revenus immobiliers sont minorés des charges immobilières (charges non récupérables auprès des locataires), des éventuels intérêts d'emprunt ou frais financiers supportés, de la rémunération de la Société de Gestion, des honoraires dus aux prestataires tels que les experts immobiliers, le dépositaire, ou le Commissaire aux Comptes.

Une fois constatés dans les comptes de votre SCPI, ces revenus minorés des charges sont par la suite reversés mensuellement aux associés porteurs de parts par la Société de Gestion. Les acomptes sur distribution versés par votre SCPI font l'objet d'un audit et d'un rapport du Commissaire aux Comptes. Ces versements mensuels vous permettent d'accéder à une épargne tangible qui vous rémunère tous les mois.



MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2021	31-12-2022
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		66 736
Retraits de parts		83
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2021	31-12-2022
Nombre d'associés	767	1 392
Nombre de parts	351 786	633 756
Capital nominal	52 767 900 €	95 063 400 €
Capitalisation	70 357 200 €	126 751 200 €
Capital plafond statutaire	200 000 000 €	200 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4^e trimestre, la capitalisation a évolué de 113 404 000 € à 126 751 200 €.

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, 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 par réception d'un SMS.




 Découvrez [votre espace client dédié](#)

CONSEIL DE SURVEILLANCE APPEL À CANDIDATURE

Nous vous informons que sept à neuf postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII sont à pourvoir.

Les associés des SCPI souhaitant présenter leur candidature sont invités à télécharger, compléter et signer le document en cliquant ci-dessous :

Et à le faire parvenir, **au plus tard le 28 février 2023** :

Soit par courrier recommandé (le cachet de la poste faisant foi), à l'adresse suivante :

ALTIXIA REIM - Direction de la Clientèle
32 avenue Marceau
75008 Paris

Soit par email (version numérisée desdits documents signés), via l'adresse électronique : serviceclient@altixia.fr

Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

- limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de la SCPI (hors représentants des compagnies d'assurance-vie) : tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature,
- instaure une limite d'âge à 77 ans : aucune personne âgée de plus de 77 ans ou qui atteindra l'âge de 77 ans dans les trois années à venir (durée d'un mandat) ne peut être candidate. Pour les personnes morales, la même limite d'âge s'appliquera au représentant légal.

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 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^{er} jour du 6^e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1^{er} septembre. 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

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^{er} jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1^{er} 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 valeur 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.