

scpi

ALTIXIA CADENCE XII

L'épargne immobilière

qui vous verse des revenus tous les mois



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°19-04
Validité du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019

www.altixia.fr

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

3^e
trimestre
2019

SOMMAIRE

Votre SCPI
en un coup d'oeil
page 2

La minute pédagogique
de la libellule
page 3

Acquisition immobilière
page 4

Avancement des
acquisitions en construction
page 5

Situation locative
page 5

Patrimoine immobilier
page 6

Revenus distribués
page 7

Marché des parts &
évolution du capital
page 7

Informations pratiques &
Lexique
page 8

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

QUOI DE NEUF

Encore beaucoup de nouveautés pour ce trimestre :

Votre bulletin trimestriel évolue déjà pour le rendre le plus interactif possible avec de nombreux liens. N'hésitez pas à tout découvrir et nous faire un retour !

Une nouvelle acquisition dans le Grand Paris en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) livrée en fin d'année. Je vous laisse découvrir les éléments dans ce bulletin et vous trouverez de nombreuses photos sur le site www.altixia.fr

La dématérialisation totale de la souscription de votre SCPI en pleine propriété et nue-propriété, ce qui vous permet d'investir très facilement et d'avoir à disposition tous les documents contractuels immédiatement.

Votre SCPI disponible dans de nouveaux contrats d'assurance-vie en unité de compte !

Et enfin, 6 mois après son lancement, **votre SCPI a reçu de « Tout sur mes Finances » le prix d'Argent Innovation**, notamment pour le versement de revenus mensuels !

Bonne lecture

Sonia Fendler
& toute l'équipe d'Altixia

«On n'est jamais trop innovant pour faire la différence ! »

Altixia Cadence XII reçoit le Top d'Argent 2019 Meilleure Innovation SCPI

ToutSurMesFinances.com, média en ligne dédié aux finances personnelles, organise chaque année, les TOP, un système de notation et de remises de prix dans le domaine du patrimoine. Le jury est composé de personnalités reconnues et indépendantes.



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'ŒIL

ALTIXIA CADENCE XII au 30.09.2019

Performance & valeur des parts

TAUX DE DISTRIBUTION

6,12%

Taux de distribution prévisionnel 2019 déterminé en rapportant le montant des coupons 2019 (distribués et estimés) nets de frais de gestion, à la valeur de marché annualisée (200 € au 30.09.2019).

REVENUS MENSUELS VERSÉS

1,02 € par part/mois

PROCHAINS VERSEMENTS

29 NOVEMBRE / **27** DÉCEMBRE

31 JANVIER

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.

DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

Patrimoine immobilier

VOLUME D'INVESTISSEMENT

23,6 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,52%

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

DETTE ET ENGAGEMENTS

38%

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

100%

Évolution de la société

NOUVEAUX CAPITAUX COLLECTÉS

4 675 800 €

au cours du 3^e trimestre

CAPITALISATION

19 689 600 €

au 30.09.2019

NOMBRE D'ASSOCIÉS

85

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

Source des données chiffrées : Altixia Reim. Les montants d'acquisitions sont droits inclus/acte en mains. 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



LE DÉLAI DE MISE EN JOUISSANCE DES PARTS DE SCPI

Les SCPI à capital variable prévoient généralement dans leurs statuts et note d'information un délai de mise en jouissance lors de l'acquisition de parts.

Le délai de mise en jouissance des parts correspond à un différé entre la date de souscription et celle à compter de laquelle les parts souscrites donnent droit à des revenus.

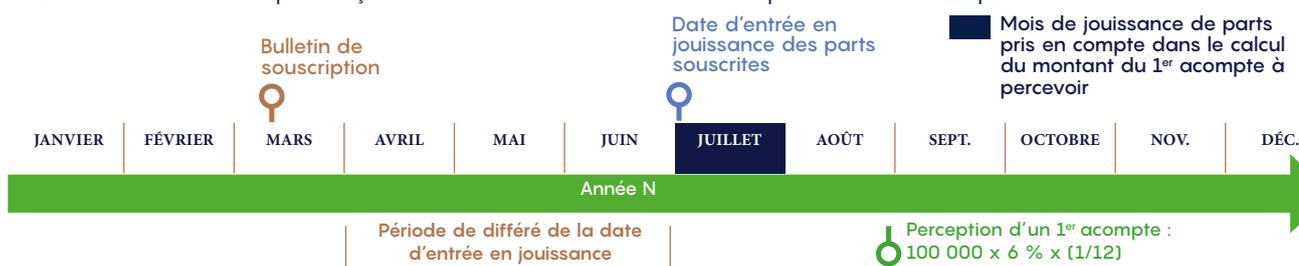
Ce délai permet à la société de gestion d'investir en actifs immobiliers sans diluer les droits des anciens associés.

La fiscalité applicable aux porteurs de parts tient également compte du délai de mise en jouissance : les associés sont imposés à hauteur de leur quote part des bénéfices annuels de la SCPI à compter de l'entrée en jouissance de leurs parts.

Délai de mise en jouissance actuellement applicable à Altixia Cadence XII

Souscription pour un montant de 100 000 € | Taux de rendement estimé de 6% l'an (non garanti)

- La SCPI Altixia Cadence XII prévoit de distribuer des acomptes mensuels
- Le 1^{er} versement intervient à la fin du mois suivant le mois de l'entrée en jouissance des parts
- La date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI Altixia Cadence XII est le premier jour du 4^{ème} mois qui suit le mois d'enregistrement de la souscription
- Les bulletins de souscription reçus sont traités en vue de l'émission de parts nouvelles chaque fin de mois



À partir de quels critères la société de gestion détermine-t-elle la durée du différé de l'entrée en jouissance des parts d'une SCPI ?

1 EN FONCTION DE SON REGISTRE DES PARTS EN ATTENTE

Les SCPI à capital variable ne peuvent émettre des parts nouvelles qu'une fois le registre des parts en attente de retrait entièrement apuré.

Tant que le registre des parts n'est pas apuré, les nouvelles souscriptions reçues servent à rembourser les parts en attente de rachat. La collecte de capitaux n'est

donc pas dilutive puisque le nombre total de parts de la SCPI reste inchangé.

Une SCPI ayant des parts en attente de rachat aura intérêt à diminuer son délai de mise en jouissance pour inciter l'entrée de nouveaux investisseurs et satisfaire les associés souhaitant se retirer de la SCPI.

2 EN FONCTION DU DÉLAI D'INVESTISSEMENT EN ACTIFS IMMOBILIERS

Les souscriptions reçues par la SCPI et affectées à l'acquisition d'actifs immobiliers ne peuvent effectivement être investies dans des biens immobiliers générateurs de revenus qu'après un délai nécessaire au processus d'investissement :

- Recherche d'opportunités immobilières
- Négociations avec les vendeurs potentiels
- Études financières, techniques et notariales

- Signature des actes authentiques

Ce délai d'investissement est fonction de plusieurs facteurs tels que les typologies d'actifs recherchés et la complexité des processus d'investissements (immeubles situés à l'étranger, diligence des vendeurs, état de la documentation, ...).

Ce délai est de 3 mois minimum.

3 EN FONCTION DE SES CARACTÉRISTIQUES PROPRES OU DE LA POLITIQUE COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Certaines caractéristiques d'une SCPI comme un taux de commission de souscription faible par rapport aux produits équivalents peuvent inciter l'associé à vendre ses parts de la SCPI sans respecter la durée de placement recommandée (minimum 9 ans).

Dans ce cas, un délai d'entrée en jouissance important peut être retenu par la société de gestion afin de ne pas favoriser ces arbitrages d'opportunité (détentions courtes).



ACQUISITION IMMOBILIÈRE du trimestre

QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ À NOISY-LE-SEC

Altixia Cadence XII a acquis en indivision pour une quote part de 44% avec la SCPI Altixia Commerces un ensemble de commerces de pied d'immeubles en l'état futur d'achèvement situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec. L'actif comprend 10 lots commerciaux développant une surface

totale de 4 543 m², situés le long du canal de l'Ourcq et à proximité immédiate de projets de transports structurants (métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy).

Une date de livraison prévue fin novembre 2019, avec la perspective de revenus locatifs dès 2020.



Plongez au cœur des actifs de votre SCPI : visionnez l'acquisition de Noisy-le-Sec



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective côté rue de Paris



Vue de la future gare Pont de Bondy du Grand Paris Express

© Société du Grand Paris - BIC & Silvio d'Ascia



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective côté canal de l'Ourcq



ZAC de la Plaine de l'Ourcq - Perspective d'ensemble

Date d'acquisition	25 juillet 2019
Montant (acte en main) ²	4 512 K €
Surface ²	2 000 m ²
Taux de rendement ¹ (loyer HT/Prix AEM)	7,56 %
Détention	Acquisition en indivision avec la SCPI Altixia Commerces pour une quote part de 44%
Nombre de locataires	10
Montant du loyer HT-HC ²⁻³	341 K €

1-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

2- En quote part de détention

3- Somme des loyers des baux signés en BEFA et des loyers potentiels sur lots vacants

Des actifs neufs situés dans un environnement urbain renouvelé, avec des revenus attendus dès 2020

Les actifs s'inscrivent au sein d'un projet majeur de renouvellement urbain de plusieurs communes de l'est Parisien, dont Noisy-le-Sec, confortant et favorisant la mixité, diversifiant les activités accueillies (logements, bureaux, commerces et services) et inscrivant ces nouveaux programmes dans un environnement urbain renouvelé, intégré à la dynamique du Canal de l'Ourcq et mieux connecté au reste de la ville.

Pour la SCPI Altixia Cadence XII, il s'agit d'une nouvelle acquisition à un emplacement clé sur la carte des futures liaisons du Grand Paris Express.

La VEFA a été acquise à un stade de construction avancé (75 %), la date de livraison étant prévue à fin novembre 2019. 85 % des surfaces acquises font d'ores et déjà

l'objet de baux signés avec des futurs locataires, notamment les deux lots principaux qui seront occupés par Intermarché sur 1 252 m² et Basic Fit sur 1 625 m². Le locataire Basic Fit, exploitant de salles de sport et de fitness, bénéficiera d'un emplacement exceptionnel en étage surplombant le canal de l'Ourcq.



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

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

Acquisition – décembre 2018 – Promoteur : Emerige

Les travaux de construction de cet emplacement commercial loué à 100% à l'enseigne Bio C Bon se déroulent selon le planning initialement prévu, le promoteur confirmant la date de livraison prévisionnelle en juin 2020. Le chantier est au stade d'avancement de mise hors d'eau.

Acquisition – mars 2019 – Promoteur : Icade

Le chantier du lot Icade (comportant 6 emplacements commerciaux d'une surface totale de 1 199m² acquis en indivision à parts égales par les SCPI Altixia Commerces et Altixia Cadence XII a été lancé avec 1 mois et demi de retard, consécutif à un retard de livraison du terrain par l'aménageur au promoteur. Icade a pris des dispositions afin de rattraper ce retard, la date de livraison prévisionnelle reste fixée au mois de juin 2021. Le chantier est au stade d'achèvement des fondations.

RUE DE PARIS – ZAC QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ – NOISY LE SEC (93)

Acquisition – juillet 2019

Le chantier est actuellement en phase d'achèvement, la livraison des lots étant prévue du 30 novembre au 15 décembre 2019. Cet actif comprend 10 lots commerciaux dont une partie est pré louée, à hauteur de 81% des loyers potentiels.

Visualisez plus de photos !



RUEIL MALMAISON – Promoteur : Emerige



RUEIL MALMAISON – Promoteur : Icade



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

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

243 141 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX

9,43 ans

TAUX DE RECOUVREMENT

100 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX

4,53 ans

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.

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



176 m²



0 m²

ACTIVITÉS SUR LE SITE DE COMMERCE DE CHAMBLY

Le bail de l'enseigne de restauration italienne «Volfoni» a pris effet en juillet 2019; des travaux sont en cours pour une ouverture prévue au 4T 2019.

Après que le propriétaire ait réalisé des travaux de division de cellule, le locataire «Hapik» (salle d'escalade) a réalisé ses propres travaux et a pu ouvrir au public en septembre 2019. Hapik est une enseigne nationale qui exploite des salles d'escalade de loisirs, sur des parcours acrobatiques

accessibles à tous et adaptés aux enfants (désifs verticaux, accrobranche, ...)

Le locataire «La Rotonde» (restaurant steakhouse) a déposé un Permis de Construire pour réaliser une mezzanine avec un objectif d'ouverture en fin d'année 2019.

Les travaux de «Virtual Center» (centres de réalité virtuelle immersive) sont en cours pour une ouverture prévue en octobre 2019.

PATRIMOINE IMMOBILIER

au 30 septembre en quote-part de la SCPI



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)

VOLUME D'INVESTISSEMENT

23,6 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,52% base : loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en mains

SURFACES CONSTRUITES

9 055 m²

SURFACES LOUÉES

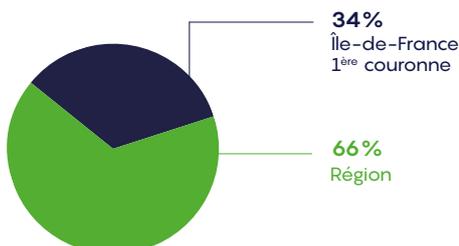
8 529 m²

SURFACES VACANTES

526 m²

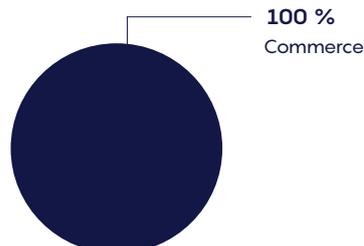
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 30-09-2019)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % des surfaces louées au 30-09-2019)





REVENUS DISTRIBUÉS

PROCHAINES DISTRIBUTIONS 29/11 - 27/12 - 31/01

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR MOIS /PART



■ revenus fonciers ■ revenus financiers

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.



MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30-09-2019	
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	23 379	
Retraits de parts	0	
Parts en attente de retrait	0	
	31-12-2018	30-09-2019
Nombre d'associés	12	85
Nombre de parts	25 850	98 448
Capital nominal	3 877 500 €	14 767 200 €
Capitalisation	5 170 000 €	19 689 600 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 3^e trimestre, la capitalisation a évolué de 15 013 800 € à 19 689 600€.

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](#)

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.

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 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.

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.

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.