scpi ALTIXIA CADENCE XII

1er trimestre 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
Validité du 1er avril au 30 juin 2019

ALTIXIA REIM

PROCHAINE DISTRIBUTION MENSUELLE

1,02 €

prévisionnel par part /mois

DATE DU 1ER VERSEMENT

31/05

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

par part. 10 parts minimum pour une première souscription

FRAIS DE SOUSCRIPTION

18 € HT

par part. Inclus dans le prix de souscription.

DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

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

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

Cette SCPI est la vôtre !

Ce bulletin d'information est le premier de la SCPI Altixia Cadence XII

Certains d'entre vous, sont déjà familiers de la SCPI, d'autres investissent pour la première fois. Avec l'ensemble de l'équipe, nous avons cœur de vous informer avec des mots simples et la plus grande clarté possible pour que chacun, du néophyte au spécialiste, se sente à l'aise avec son épargne, en comprenne les enjeux et les points d'équilibre.

Ce rendez-vous trimestriel, nous l'abordons aussi avec la volonté de vous communiquer en toute transparence nos choix et les conditions dans lesquelles nos actes de gestion sont réalisés. Vous pourrez, par exemple, découvrir en détail les conditions d'acquisition de chaque investissement sur www.altixia.fr

À la Une ce trimestre
Un lancement, l'élection des membres de votre premier conseil de surveillance - des investisseurs qui vous représentent auprès de nous tout au long de l'année.

Et bien sûr, les deux premières acquisitions qui marquent le style d'actifs ciblés par Altixia Cadence XII : du neuf, un immobilier en ligne avec les tendances de fonds des besoins immobiliers des territoires, des entreprises et des modes de consommation, des flux de revenus sécurisés même lorsque l'immeuble est en cours de construction.

Découvrez les premiers faits saillants de votre SCPI.

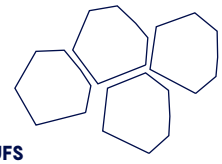
Bonne lecture à tous !

Nous espérons que vous lirez ce bulletin avec autant de plaisir que nous avons eu à le réaliser. N'hésitez pas à échanger avec nous et vos conseillers pour enrichir dès demain l'information dont souhaitez disposer sur votre SCPI.

Sonia Fendler et Frédéric Atthar

SCPI Cadence XII, Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 30 avenue de Messine,75008 Paris - RCS Paris 844 615 823 - Visa AMF SCPI n°19-02 en date du 12 mars 2019 - Altixia Reim, Société de Gestion de portefeuille agréée AMF n° GP-15000028, société par actions simplifiée au capital de 600 000 euros.

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



DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE
bureaux - commerces - hôtels - résidences de service

IMMEUBLES BÂTIS
revenus immédiats

IMMEUBLES NEUFS
moins de 5 ans

DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE
France & Europe

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION
création de valeur

LA VIE DE VOTRE SCPI

ouverture des souscriptions depuis le 22 mars dernier

Altixia Cadence XII a été créée le 13 décembre 2018. Après avoir reçu le 12 mars le VISA AMF 2019-02, votre SCPI est désormais ouverte à la souscription.

Votre SCPI peut accueillir désormais de nouveaux associés, à la recherche comme vous d'une diversification de leur patrimoine et d'une épargne tangible tous les mois.

répondre aux différents besoins des épargnants

Votre scpi souhaite répondre aux différentes attentes et besoins patrimoniaux : achat à crédit, constitution d'un capital dans le cadre de l'assurance-vie ou l'acquisition de la nue-propriété de parts de SCPI.

Altixia Cadence XII dès son lancement facilite ces différentes opérations patrimoniales.

- Pour simplifier les démarches de financement, Altixia dispose depuis début avril d'un partenariat afin de permettre l'achat à crédit des parts d'Altixia Cadence XII.
- Placement préféré des français, Altixia Cadence XII est disponible en assurance-vie dans plusieurs contrats.
- Acquisition en pleine propriété avec des revenus mensuels ou en démembrement

Vous souhaitez en savoir plus, n'hésitez pas à contacter votre conseiller habituel qui sera, sur ces sujets, votre meilleur interlocuteur.

ILS SONT DES ASSOCIÉS COMME VOUS

les membres du 1er conseil de surveillance

Élus pour une durée de 3 ans, les membres du conseil de surveillance d'une SCPI sont des associés comme vous.
Ils ont pour mission d'échanger régulièrement avec nous et de poser les questions qu'ils leur semblent essentielles pour établir leur rapport lors des assemblées générales annuelles.

Nous partageons plusieurs fois par an des informations détaillées sur les acquisitions réalisées, les projets d'investissement, l'activité de votre SCPI : sa situation locative et financière, l'évolution des valeurs de son patrimoine et l'ensemble des faits qui rythme la vie de la gestion d'une SCPI.

Ces réunions sont pour l'équipe d'Altixia un espace d'échanges qui nous permet aussi dans un esprit d'ouverture de mieux entendre vos besoins et vos attentes.

Les neuf premiers membres élus ont une connaissance approfondie de l'épargne ou de l'immobilier puisqu'ils sont par leur métier ou par leur expérience professionnelle au contact de vos besoins et des enjeux en matière d'investissement immobilier.

- Raphael Oziel, Directeur Immobilier de la Société LINXEA
- Alain Regnault, Directeur Général de la Compagnie AGEAS Assurance
- Vincent Danis, conseiller en gestion de patrimoine et Président Fondateur de la Société SAVINIANNE
- Francis Dubosc, ex Directeur Développement de LA MONDIALE PARTENAIRES
- José Zaraya, Directeur Général Immobilier de la Société CYRUS
- Hervé Manet, Président du Conseil d'Administration d'HERACLES INVESTISSEMENT et ex Président d'Icade Promotion
- LSG Conseils SASU représenté par Philippe De Lassus Saint-Geniès
- Dominique Dudan, Présidente ARTIO Conseil
- Daniel Collignon, Directeur Général de la Compagnie d'assurance SPIRICA

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

Les grands chiffres de votre épargne ce trimestre

ACQUISITIONS RÉALISÉES
16,3 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN DES ACQUISITIONS
6,14 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
100 %

DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR
9,2 années

REVENUS MENSUELS PRÉVISIONNELS
1,02 € par part

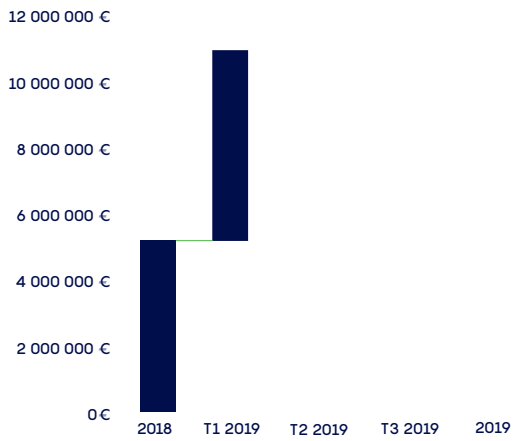
PROCHAINS VERSEMENTS
31 MAI / 28 JUIN
31 JUILLET

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2019
6,12%
NETS DE FRAIS DE GESTION SUR LA BASE DE LA PREMIÈRE DISTRIBUTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2018	31-03-2019
Nombre d'associés	12	12
Nombre de parts	25 850	54 430
Capital nominal	3 877 500 €	8 164 500 €
Capitalisation	5 170 000 €	10 886 000 €
Capital plafond statutaire	8 850 000 €	100 000 000 €
Nouvelles parts émises au cours de la période	25 850	28 580
Retraits de parts	0	0
Parts en attente de retrait	0	0

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION



Au cours de ce 1er trimestre, la capitalisation a évolué de 5 170 000 € à 10 886 000 €.

La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Cadence XII peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.

COMPRENDRE VOTRE RÉMUNÉRATION

sources de revenus de votre scpi

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

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

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

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

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

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2019

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

Votre SCPI réalise ses deux premières acquisitions

ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL À RUEIL MALMAISON

Un emplacement commercial de qualité en pied d'immeuble au sein d'un nouveau quartier en développement à Rueil Malmaison. Entièrement conçu dans une démarche de développement durable, l'écoquartier de l'Arsenal est déjà distingué par les labels « 100 quartiers innovants et écologiques » et « Ville de demain ».

Des revenus assurés pendant la phase de construction

Idéalement située à 8km de Paris, Rueil Malmaison séduit les familles en leur offrant des équipements et des commerces de qualité et la convivialité de ses villages.
Située au cœur de Rueil Malmaison, la création de l'écoquartier de l'Arsenal s'accompagne de l'arrivée de la future gare « Rueil Mont Valérien » de la ligne 15 du Grand Paris Express. Cette gare s'ajoute aux excellentes dessertes de Rueil Malmaison (RER ligne A et Francilienne). Une place centrale regroupera des commerces de proximité. Un complexe sportif nouvelle génération ouvrira ses portes. La nature occupera une place de choix avec un grand parc traversant, une allée piétonne et plusieurs îlots de verdure.

L'actif sera livré au mois de juin 2020. Il a d'ores et déjà été pris à bail par une enseigne alimentaire en fort développement, Bio c' Bon.

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

Date d'acquisition	20 décembre 2018
Montant (acte en main)	1,4 M€
Surface	288 m²
Taux de rendement * (loyer HT/Prix AEM)	7,14 %
Détention	Acquisition de la SCI Rueil Commerces à parts égales avec la SCPI Altixia Commerces
Financement	0,6 M€
Nombre de locataires	1
Taux d'occupation physique à livraison	100 %
Montant du loyer HT-HC/an	0,1 M€

CHAMBLYRAMA AUX PORTES DE L'OISE

Au cœur de la zone commerciale des Portes de l'Oise (à proximité immédiate d'un hypermarché Leclerc), Chamblyrama est un nouveau concept de commerces à ciel ouvert dédié au loisir pour toute la famille. des activités de détente, de loisirs d'intérieur ainsi que des espaces dédiés à la restauration et au commerce

Du neuf avec des revenus sécurisés grâce à une garantie de loyer

Chamblyrama propose une offre commerciale variée et complémentaire axée principalement sur le loisir, la restauration, et le commerce alimentaire. Cette organisation permet de répondre aux nouvelles tendances du commerce et permet de capter une clientèle au-delà de la zone de chalandise des commerces traditionnels.

Chamblyrama a la particularité d'être à la fois un site de proximité et de destination. L'offre de loisirs très variée s'articule autour d'un cinéma multiplex, d'un bowling de 3 000 m², d'une plaine de jeu pour enfants, d'un Laser / Escape Game, d'un trampoline park, d'un simulateur de golf dernière génération, d'un fitness et d'un centre d'escalade...

Un pôle restauration et des enseignes alimentaires variées viennent compléter cette offre.

Chamblyrama a été développé par Linkcity Ile de France et conçu par l'agence d'architecture suisse Groupe H.

Date d'acquisition	28 mars 2019
Montant (acte en main)	31,2 M€
Surface	18 123 m²
Taux de rendement * (loyer HT/Prix AEM)	6,03 %
Détention	Indivision à 50 % avec la SCPI Altixia Commerces
Financement	12,5 M€
Nombre de locataires	18
Taux d'occupation physique	91 %
Montant du loyer HT-HC/an	1,9 M€
Garantie de loyer	3 ans à compter de la date d'acquisition assurant un taux d'occupation financier de 100 % pendant cette période

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

Des flux de revenus sécurisés

LOYERS ET RÉMUNÉRATION DES FONDS INVESTIS

38 913 €

TAUX DE RECOUVREMENT

100 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

91 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

MONTANT DES CHARGES IMMOBILIÈRES

0 euro

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

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

AU 31-03-2019 en quote-part de la SCPI

SURFACE TOTALE CONSTRUITE

9 062 m²

SURFACES LOUÉES

8 273 m²

SURFACES VACANTES

788,5 m²

LES CINQ PRINCIPAUX LOCATAIRES

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

LES MOUVEMENTS LOCATIFS / LES ENTRÉES ET LES SORTIES

En février 2019, un bail a été signé avec Volfoni (Groupe Bertrand - enseigne nationale de restauration italienne) pour une surface de 353 m², au loyer annuel de 56 480 €*.

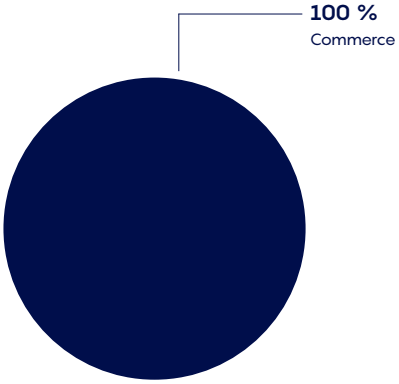
Au mois de mars 2019, un bail a été signé avec Hapik (enseigne nationale de salles d'escalade) pour une surface de 548 m² au loyer annuel de 71 160 €*.

Ces deux activités complètent l'offre de loisirs et de restauration que propose le site de Chambly et permettent d'atteindre un taux d'occupation financier de 100 %.

* Ces données sont calculées hors quote-part de détention de la SCPI

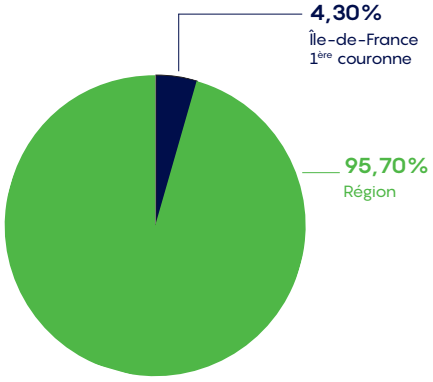
LE PROFIL IMMOBILIER D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale au 31-03-2019)



LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale au 31-03-2019)



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

Informations pratiques

LES PARTS DE SCPI

Modalités de souscription

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

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

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

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

Délai de mise en jouissance

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

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

Distribution des revenus

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

Conditions de retrait

La SCPI ALTIXIA Cadence XII est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts. Pour se faire, il doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une part (182 euros actuellement en vigueur). Un formulaire est adressé sur simple
demande auprès de la Société de Gestion.

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

Cessions directes

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

LA FISCALITÉ

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

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

Revenus fonciers :

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

Revenus financiers

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

Plus-values de cession de parts

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

Lexique

Délai de mise en jouissance

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

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

Valeur de retrait

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

Capitalisation

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

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

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

TOF (taux d'occupation financier)

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

TOP (taux d'occupation physique)

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

Valeur vénale du patrimoine

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

ALTIXIA Cadence XII I réf. 2019-AC12-02 - Droits photos : Groupe H - architecte / Emerige