

ALTIXIA
REIM

scpi

ALTIXIA CADENCE XII

L'épargne immobilière dont l'objectif est de
vous verser des revenus tous les mois

2^{ème} BULLETIN TRIMESTRIEL
Validité du 1^{er} juillet
au 30 septembre 2025

TRIMESTRE
2025



Ne manquez plus
rien de votre
épargne

Sommaire

L'actualité du trimestre	3
Votre SCPI en un coup d'oeil	4
La minute pédagogique de la libellule.....	5
Acquisitions immobilières - patrimoine immobilier	8
Situation locative - mouvements locatifs	9
Revenus distribués - marché des parts & évolution du capital....	10
L'actualité chez Altixia	11
Pour en savoir plus	12
Informations pratiques	13

Émilie LORI

Responsable Service Clients



www.altixia.fr

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Quoi de neuf ?

Chers associés,

Dans un contexte incertain, entre guerre commerciale avec les Etats-Unis et un déficit budgétaire imposant des arbitrages risquant de peser sur la consommation des ménages et l'investissement des entreprises, premiers moteurs de la croissance française, votre SCPI Altixia Cadence XII reste dans la trajectoire fixée en début d'année, à savoir un taux de distribution compris entre 5,10 et 5,40%.

Au deuxième trimestre 2025, votre société de gestion a signé la relocation de la boulangerie de 237 m² située quartier Engelhard à Noisy le Sec (congé délivré par le précédent locataire pour fin 2025) et a également reloué 287 m² de bureaux sur l'actif de Nice Horizon (prise d'effet au 01/08/2025). Par ailleurs, un investisseur privé s'est positionné sur le local loué à l'enseigne bio LA VIE CLAIRE sur la ZAC de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, au prix de 1 550 000 € net vendeur. La vente doit intervenir à la fin du 3^{ème} trimestre 2025 et permettra de dégager une plus-value de 100%, ce qui participera à la distribution annuelle. Cette cession témoigne du regain d'intérêt des investisseurs privés pour les actifs de petite taille, et illustre une nouvelle fois la qualité et la résilience du patrimoine de votre SCPI, également confirmée par la campagne d'expertise au 30/06/2025 qui affiche une stabilité des valeurs des actifs malgré la récente révision à la hausse des droits de mutation à titre onéreux.

Enfin, grâce à la levée d'une ligne crédit, votre SCPI s'est donnée les moyens de poursuivre ses investissements dans un contexte qui reste encore favorable aux acquéreurs : au 30 juin 2025, une nouvelle acquisition en Espagne était en cours de finalisation, conformément la stratégie de diversification européenne qui constitue également un levier de performance au regard de la fiscalité avantageuse de ces investissements étrangers. A cet effet, nous avons d'ailleurs souhaité consacrer notre minute pédagogique trimestrielle aux revenus issus de source étrangère pour aborder leur incidence non seulement sur les revenus perçus par les porteurs de parts, mais aussi sur le calcul de leurs revenus imposables. Cet éclairage sur les revenus locatifs d'une SCPI en provenance d'immeubles situés en dehors de France nous semble pertinent compte tenu de leur part désormais significative dans les revenus distribués par Altixia Cadence XII.

Nous vous remercions à nouveau de votre confiance et vous souhaitons un bel été.



ALEXANDRE PARVEZ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM



VOTRE SCPI ALTIXIA CADENCE XII en 1 coup d'oeil

au 30-06-2025

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,73%

Le taux de distribution (TD) annuel correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier.

TRI SUR 5 ANS

3,74%

Indicateur chiffré qui permet de mesurer la rentabilité d'une SCPI en tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués durant une période donnée.

DISTRIBUTION

REVENUS TRIMESTRIELS

2,54 €

Bruts par part au 2T 2025

SOIT :

0,82 €

Par part au 04/2025

0,87 €

Par part au 05/2025

0,85 €

Par part au 06/2025

PROCHAINS VERSEMENTS

29/08 - 30/09 - 31/10

Prévisionnel de distribution (à la date de rédaction de ce bulletin) :

2,96 €

Bruts par part au titre du 3T 2025*

*Y compris plus-value de cession potentielle

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

Par part
10 parts minimum pour
une première souscription

DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2025

200,54 €

Par part

VALEUR DE RETRAIT

182 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2025

165,11 €

Par part

PATRIMOINE IMMOBILIER

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93%

DETTES ET ENGAGEMENTS

10,18%

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 immobiliers à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,5%

Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

LA SOCIÉTÉ AU 30.06.2025

CAPITALISATION

186 840 000 €

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 428

LA MINUTE PÉDAGOGIQUE de la Libellule

La minute pédagogique 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, risque de durabilité 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.

L'IMPÔT PAYÉ À L'ÉTRANGER PAR VOTRE SCPI : QUEL AVANTAGE POUR LES ASSOCIÉS ?

Pour rappel :

le Taux de Distribution (TD) correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de de l'associé, ramené au prix de part au 1er janvier. Ce taux est un indicateur clé de la performance d'une SCPI sur une année mais peut être différent du montant effectivement perçu par le client.

PRÉAMBULE : les SCPI sont des sociétés dites « fiscalement transparentes », qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

QUE SIGNIFIE LA « TRANSPARENCE FISCALE » DES SCPI DANS LE CAS DES LOYERS PROVENANT D'IMMEUBLES SITUÉS EN FRANCE ?

- Ce n'est pas la SCPI qui paie l'impôt sur les loyers nets qu'elle encaisse, mais chaque associé personnellement, comme s'il détenait directement une partie de chacun des immeubles que détient la SCPI.
- Chaque associé doit donc les déclarer à son nom dans sa déclaration de revenus en tant que revenus fonciers.



Notice Fiscale liée au SCPI



Minute Pédagogique «Fiscallité d'une SCPI»

ET SI LA SCPI INVESTIT À L'ÉTRANGER ?

La SCPI peut percevoir des loyers dans d'autres pays (Espagne et Irlande dans le cas de Altixia Cadence XII). Dans ce cas :

- Un impôt est prélevé à la source dans le pays étranger ;
- Ce montant d'impôt est donc **payé par la SCPI pour le compte de l'associé** ;
- Malgré tout, l'associé résidant en France doit déclarer dans sa déclaration de revenus la part de revenu brut qu'il a perçu (avant l'impôt étranger) ;
- **Un mécanisme pour éviter la double imposition** est appliqué selon la convention fiscale entre la France et le pays concerné. Les conventions fiscales prévoient deux mécanismes différents d'élimination de la double imposition :
 - Le régime du crédit d'impôt (cas de l'Espagne).
 - Le régime du taux effectif (cas de l'Irlande).

DANS LA PRATIQUE, COMMENT CELA SE TRADUIT-IL SUR LA DÉCLARATION D'IMPÔT ?

Prenons le cas théorique d'un associé établissant sa déclaration fiscale en France, qui déclare 100 € de revenu brut étranger, montant sur lequel il a effectivement perçu 85 € après déduction de l'impôt local payé par la SCPI. Cet associé bénéficie :

- Soit du régime du **crédit d'impôt** (Espagne) : l'associé déclare un montant de 100 € de revenu brut étranger, calcule l'impôt français, puis déduit un crédit d'impôt pour éviter la double imposition.
- Soit du régime du **taux effectif** (Irlande) : l'associé déclare également 100 €, ce revenu est pris en compte pour le calcul de son taux d'imposition qui est ensuite appliqué aux seuls revenus français.

*Le mécanisme du **taux effectif** peut devenir pénalisant si les revenus étrangers représentent une quote part élevée des revenus globaux de l'associé, car ils augmentent le taux appliqué sur ses revenus imposables en France. Toutefois, en général, les montants sont faibles donc le taux marginal d'imposition est peu impacté par les revenus soumis au taux effectif et ce mécanisme conduit à des montants d'impôt final quasiment identique.*

Ces mécanismes d'élimination des doubles impositions sont donc particulièrement avantageux lorsque les pays dans lesquels les revenus ont été constatés ont bénéficié **d'un taux d'imposition moins élevé que le taux marginal d'imposition (TMI) de l'associé** redevable de l'impôt français.

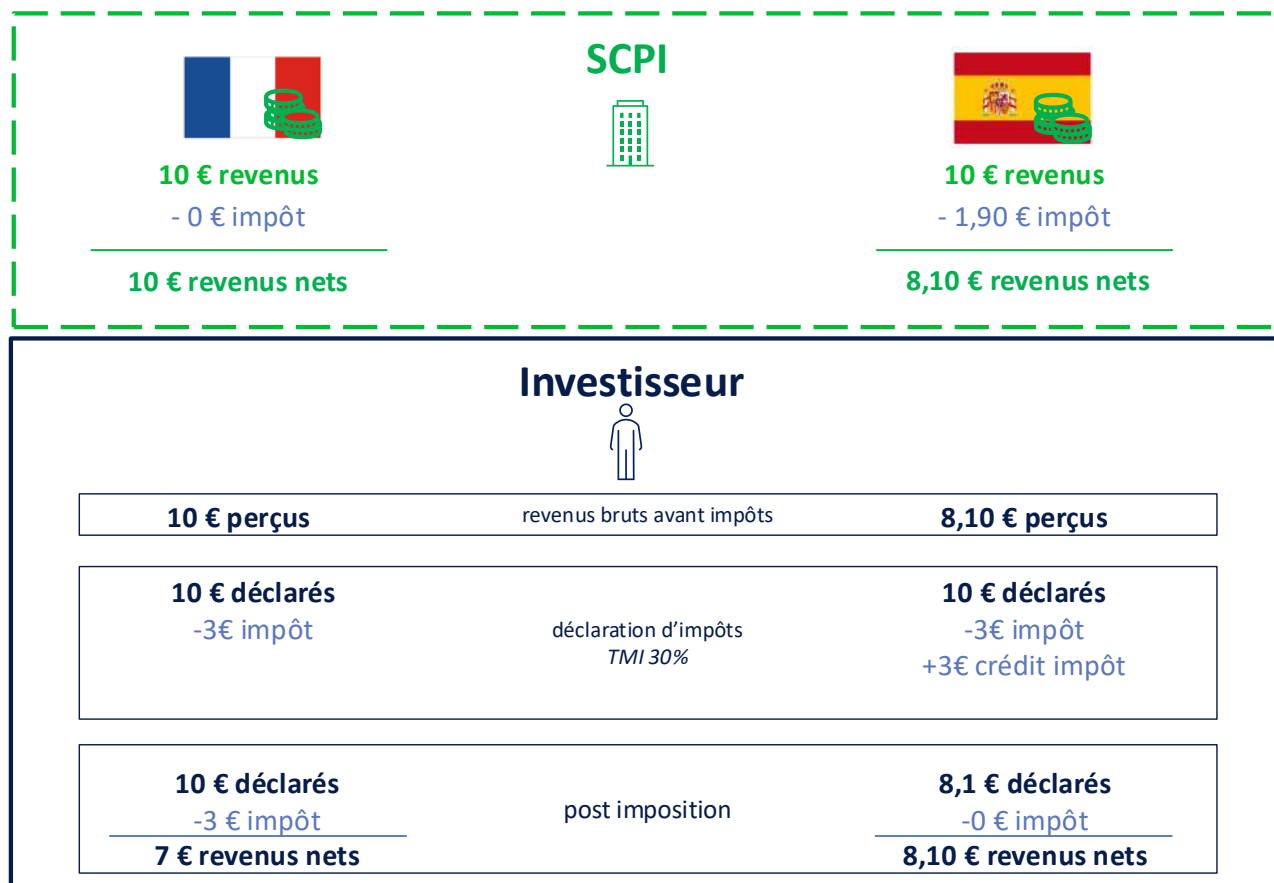
UN SCHÉMA ET UN CAS PRATIQUE AFIN DE MIEUX COMPRENDRE EN QUOI CE MÉCANISME PEUT ÊTRE AVANTAGEUX POUR L'ASSOCIÉ FRANÇAIS

- Prix de la part de la SCPI : 200 €.
- Taux Marginal d'Imposition du contribuable français : 30%.

- Taux de l'impôt espagnol : 19%.

CAS N°1 : l'associé perçoit des revenus provenant à 100% d'immeubles situés en France :

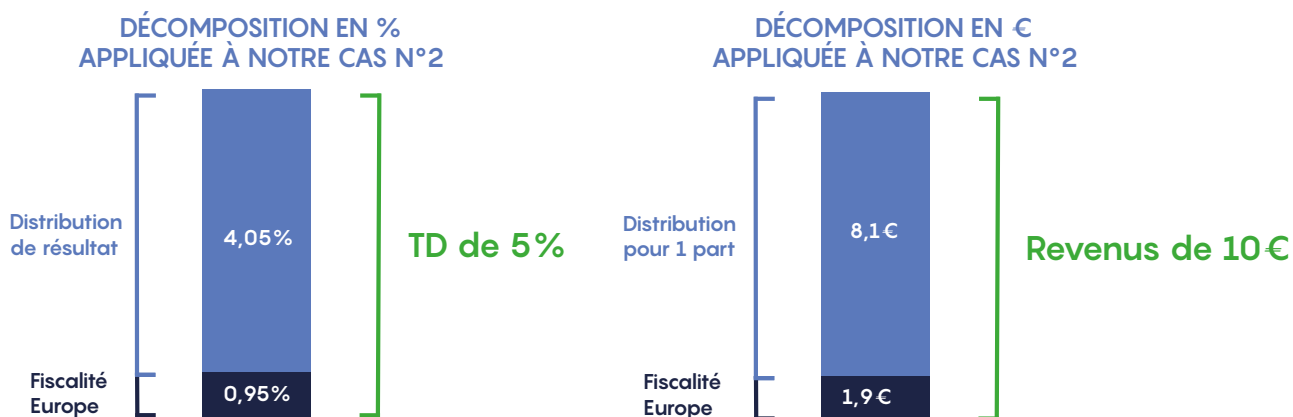
CAS N°2 : l'associé perçoit des revenus provenant à 100% d'immeubles situés en Espagne :



Le revenu net après impôt perçu par l'associé français est donc plus important lorsque le taux d'impôt étranger est inférieur à son Taux Marginal d'Imposition.

Afin de tenir compte de cet avantage potentiel pour les associés, le Taux de Distribution des SCPI inclut par conséquent l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés.

Le Taux de Distribution de la SCPI est alors de : $(8,1\text{€} + 1,9\text{€}) / 200\text{€} = 5\%$



Retrouvez la présentation du graphique de décomposition du taux de distribution dans le rapport annuel de la SCPI.



Les règles de présentation des données de performance publiées par l'ASPIM prévoient que les impôts prélevés à la source à l'étranger sont pris en compte dans le dividende brut uniquement s'il existe une convention fiscale entre la France et le pays d'origine de revenus prévoyant soit une exonération en France des revenus étrangers (taux effectif), soit une neutralisation par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus.

EXEMPLE :

Taux d'impôts sur les revenus locatifs en Irlande : 25% des revenus nets immobiliers.

Taux d'impôts sur les revenus locatifs en Espagne : 19% des revenus nets immobiliers.



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

du trimestre

Au cours du trimestre, la SCPI Altixia Cadence XII n'a pas réalisé d'acquisition.



PATRIMOINE IMMOBILIER

au 30 juin en quote-part de la SCPI



Photo - Dublin - Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT

185 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,5%

Loyers réels ou prévisionnels HT
sur prix d'acquisition acte en main

NOMBRE D'ACTIFS

32

SURFACES CONSTRUITES

106 750 m²

SURFACES LOUÉES

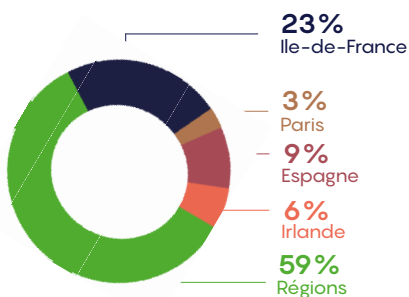
98 393 m²

SURFACES VACANTES

8 357 m²

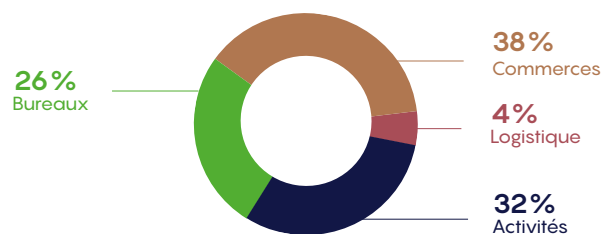
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale au 30-06-2025)



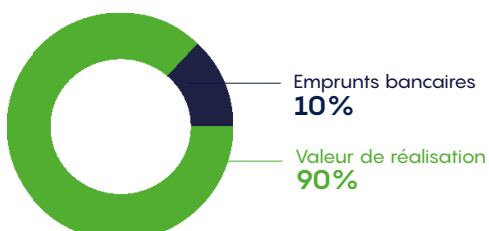
LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale au 30-06-2025)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de l'actif brut au 30-06-2025)



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs
immobiliers de votre SCPI

[Cliquez ici](#)



SITUATION LOCATIVE

au 30 juin en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

92,2%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

2,48 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

2 512 068 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,0%

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

6,03 ans

NOMBRE DE LOCATAIRES

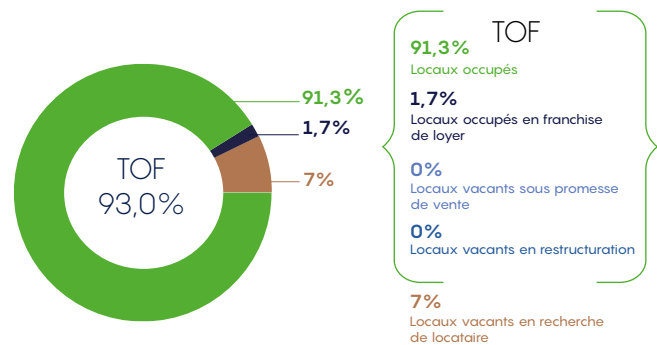
93

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 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.

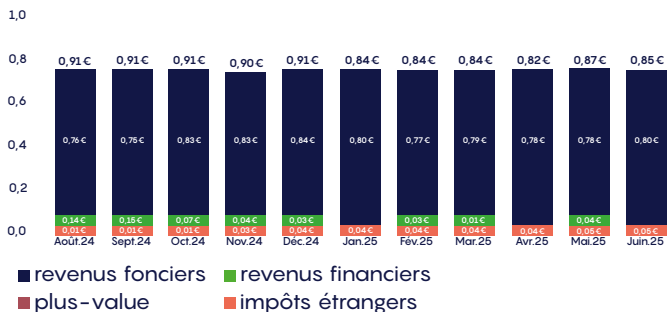
DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (7%) et celle liée aux franchises de loyers (1,7%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO PAR MOIS /PART



La distribution au titre du 2^{ème} trimestre est de 2,54€ par part brut de fiscalité étrangère. Le montant net versé après déduction des impôts français et étranger payé pour compte est de 2,40€.

Les prévisions de distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2025 sont de 2,96€ par part en jouissance, comprenant une perspective de distribution complémentaire d'une plus value de cession d'un actif immobilier. Le taux de distribution prévisionnel 2025 compris entre 5,10% et 5,40%.

PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

29/08 – 30/09 – 31/10

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 constaté 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

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2024	30-06-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre		20 708
Parts retirées au cours du trimestre		20 417
Parts en attente de retrait		0
	31-12-2024	30-06-2025
Nombre d'associés	2 359	2 428
Nombre de parts	933 909	934 200
Capital nominal	140 086 350 €	140 130 000 €
Capitalisation	186 781 800 €	186 840 000 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 2^{ème} trimestre, la capitalisation a évolué de 186 781 800€ à 186 840 000€. Au 30 juin 2025, il n'y avait aucune part en attente de retrait.

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](#)

L'ACTUALITÉ CHEZ ALTIXIA Quoi de neuf ?



NOUVELLE ARRIVANTE !

Alexandra Lesage a rejoint l'équipe d'**Altixia REIM** en qualité de Responsable de la Gestion Locative.

Bienvenue !



UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE

L'équipe d'Altixia vise à partager son expertise et sa passion pour l'immobilier en développant des solutions adaptées aux exigences et besoins spécifiques des clients. Elle s'engage à rester flexible et réactive pour mieux répondre aux attentes patrimoniales des clients avec des offres immobilières optimales.



POUR EN SAVOIR
PLUS

Mes documents EN LIGNE

Quelques règles à connaître afin de déjouer les tentatives de fraude :

- Votre mot de passe est personnel et ne doit être communiqué à personne. Pour le modifier, vous devez vous connecter à votre espace personnel. Si vous avez égaré votre mot de passe, utilisez le lien « mot de passe oublié » dans l'espace de connexion. **Ne cliquez jamais sur un lien adressé par mail vous invitant à modifier votre mot de passe... le mail émane d'un fraudeur qui tente de récupérer votre sésame.**

Si vous avez communiqué votre mot de passe par erreur, vous devez sans délai aller le modifier comme indiqué ci-dessus. Si vous n'arrivez pas à vous connecter, contactez-nous afin que nous vous précisions la marche à suivre.

- Pour vous sécuriser, nos mails sont généralement doublés par l'envoi d'un SMS pour vous informer que l'envoi émane bien de nos services.

Si vous avez un doute ou une question, n'hésitez pas à nous contacter (cf. en bas à droite), nous vous accompagnerons avec plaisir.

MON ESPACE

MES OPERATIONS

MES DISTRIBUTIONS

MA FISCALITE

MES DOCUMENTS

ACTUALITES

COORDONNEES ET MOT DE PASSE

MES CONTACTS

RECONSTRUCTION

Mes documents

Retrouvez ici vos documents personnels ainsi que les dernières informations relatives à vos investissements en parts de SCPI

Mes documents personnels

[Mon bordereau fiscal 2023](#)

[Mon bordereau fiscal 2022](#)

[Mon bordereau fiscal 2021](#)

[Mon bordereau fiscal 2020](#)

[Mon bordereau fiscal 2019](#)

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

[Attestation de propriété de parts](#)

Divers

[Minuterie pédagogique - L'information des associés - Altixia Cadence XII](#)

[Minuterie pédagogique - L'information des associés - Altixia Commerces](#)

[Minuterie pédagogique - Les investissements d'une SCPI](#)

[Minuterie pédagogique - valeur de rachat et de reconstitution](#)

[Minuterie pédagogique - Report à nouveau](#)

Bulletin trimestriel d'information

[Bulletin trimestriel d'information - 11/2024 - SCPI Altixia Cadence XII](#)

[Bulletin trimestriel d'information - 11/2024 - SCPI Altixia Commerces](#)

Impôt sur les revenus

[Notice fiscale](#)

[Attestation de dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire \(PFNL\)](#)

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

[Minuterie pédagogique - Fiscalité](#)

Rapport annuel

[Rapport Annuel - Exercice 2023 - Altixia Cadence XII](#)

[Rapport Annuel - Exercice 2023 - SCPI Altixia Commerces](#)

Note d'information et statuts

[Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA CADENCE XII](#)

[Note d'information et statuts - SCPI ALTIXIA COMMERCES](#)

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, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, 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**

Principaux risques et frais

Les principaux risques :

Souscrire des parts de SCPI est un investissement immobilier dont la performance varie en fonction du patrimoine de la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier : il existe donc un risque de perte en capital et de variation des revenus distribués (le capital investi et les revenus versés ne sont pas garantis). Les performances passées ne présagent donc pas des performances futures.

En outre, comme tout placement immobilier, l'investissement doit être envisagé sur le long terme (durée de conservation recommandée : 9 ans) et peut présenter une liquidité limitée (ALTIXIA REIM ne garantit pas le rachat des parts).

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Nous vous invitons à prendre connaissance des risques en cliquant ici : <https://www.altixia.fr/scpi-cadence.php#risques>

Les principaux frais sont indiqués ci-dessous (pour les autres frais, veuillez vous reporter à la note d'information) :

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : 9 % HT, soit 10,8 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

COMMISSION DE GESTION : 10 % HT, soit 12 % TTC des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées.

COMMISSION D'ACQUISITION : 3% HT maximum, soit 3,6% TTC du prix d'acquisition de l'actif immobilier

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

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une

part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Cessions directes

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

LA FISCALITÉ 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 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.