



# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

# RAPPORT ANNUEL 2025

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025



**Fil info**  
Ne manquez plus  
rien de votre épargne



# scpi

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

# Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT D'ALEXANDRE PARVEZ - Directeur Général Délégué	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10
RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	14
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	20
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	26
COMPTES AU 31-12-2025	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	42
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS	46



Performance globale 2025  
5,15%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA CADENCE XII

FRANCE & EUROPE

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ  
**EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL**

DES ACTIFS À RENDEMENT IMMÉDIAT  
**DU NEUF PRIVILÉGIÉ**

Durée de placement recommandée  
**9 ans**

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA CADENCE XII

Prix de souscription	200 euros
Frais à l'entrée	18 euros (inclus dans le prix)
Minimum 1 <sup>ère</sup> souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre investissement est rémunéré  
le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois après enregistrement de votre souscription

ESPACE  
& SERVICE  
CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Retrouvez en temps réel à partir de  
votre espace privé des informations  
pertinentes pour mieux connaître  
votre épargne ALTIXIA CADENCE XII.

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

**01 80 05 26 20**  
[serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

Avertissement : risque de perte en capital - les performances passées ne  
préjugent pas des performances futures

# fiche d'identité

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

ALTIXIA CADENCE XII est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle vise la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion : délivrer la distribution d'un dividende potentiel.

Les capitaux collectés ont vocation à être investis dans des immeubles ou parts de sociétés de personnes (sociétés civiles immobilières principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Les immeubles susceptibles d'être acquis par votre SCPI sont :

- des bureaux,
- des locaux commerciaux en pied d'immeubles et

centres commerciaux,

- des résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées),
- des locaux d'activités, des entrepôts,
- des hôtels voire des logements.

Ces immeubles seront acquis achevés, en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location.

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
IMMATRICULATION	844 615 823 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	500 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2025	142 078 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-02 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros - Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 Paris - 814 061 321 RCS PARIS. La Société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011-61-UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon,
- Monsieur Vincent Danis,
- Monsieur Francis Dubosc,
- Madame Dominique Dudan,
- Madame Roselyne Lebas,
- Monsieur Hervé Manet,
- Monsieur Alain Regnault,
- SCI Bellemeo Patrimoine,
- LSG Conseil.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Monsieur Francis Dubosc a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 juin 2025.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Société par actions simplifiée au capital de 58 978 euros, dont le siège social est, 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne Billancourt, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Société KPMG SA, Société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX.

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice 2029



# le mot de

## ALEXANDRE PARVEZ



Chers associés,

L'année 2025 aura été marquée par un contexte macroéconomique peu porteur, caractérisé par des taux d'intérêt durablement élevés, une sélectivité accrue des utilisateurs quant à l'implantation de leurs activités, et des délais de commercialisation des surfaces vacantes plus longs. La hausse des défaillances d'entreprises en France et la contraction de l'indice des loyers commerciaux ont naturellement pesés sur la dynamique locative, ce qui s'est traduit pour Altixia Cadence XII par une légère baisse du taux d'occupation financier. À plus long terme, le mouvement de réindustrialisation engagé en Europe devrait générer des besoins importants en immobilier d'activité dans les zones métropolitaines, confortant la pertinence de la stratégie d'implantation des investissements de votre SCPI. En ce qui concerne le marché de l'investissement immobilier, le segment des actifs d'une valeur comprise entre 2 et 10 millions d'euros a encore une fois montré le plus de dynamisme, porté par les investisseurs privés bénéficiant de meilleures conditions de financement et par les investisseurs institutionnels ayant revu à la baisse la taille de leurs acquisitions. Avec une valeur de marché moyenne de 5,5 millions d'euros, le patrimoine d'Altixia Cadence XII répond parfaitement à la demande actuelle des locataires et des investisseurs, ce qui s'est traduit par la quasi-stabilité des valeurs d'expertise du patrimoine à fin d'année.

Tout au long de l'année, la priorité a été donnée à la sécurisation des revenus locatifs d'Altixia Cadence XII, comme en témoigne l'activité locative soutenue, avec plusieurs relocations et renégociations de baux conclues sur les actifs de commerces de Noisy-le-Sec, l'ensemble de bureaux Horizon de Nice ou encore le parc d'activités d'Aix-les-Milles. En ce qui concerne l'évolution du patrimoine, le premier actif acquis par la SCPI en 2019, un local commercial loué à l'enseigne La Vie Claire à Rueil-Malmaison, a été cédé et la plus-value dégagée par la vente a été intégralement distribuée aux associés. Altixia Cadence XII a maintenu son cap de développement des investissements pan européens avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement restructuré à Pozuelo de Alarcón, dans l'agglomération de Madrid. Cet actif a été acquis à un taux de rendement supérieur à 8 % et est loué à plusieurs locataires de qualité. Les actifs immobiliers implantés hors de France représentent désormais 19% de la valeur du patrimoine.

Notre ambition demeure de poursuivre le développement d'un patrimoine diversifié et de qualité pour votre SCPI Altixia Cadence XII.

Nous remercions l'ensemble des associés pour leur confiance continue et demeurons pleinement mobilisés à leur service et à celui d'Altixia Cadence XII.



**ALEXANDRE PARVEZ**  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM**

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et rigoureuse

Altixia REIM, à l'image de la libellule, est une structure légère bénéficiant d'un circuit de décisions court qui lui permet d'agir avec efficacité et rapidité. Nos process ont été établis pour traiter les sujets sans rien omettre tout en agissant avec célérité.

L'organisation hiérarchique, informatique et physique a également été construite afin de faciliter le partage de l'information et assurer une restitution pour une prise de décision rapide tout en maîtrisant l'ensemble des composantes. Cela est essentiel et nous permet de profiter des opportunités et d'intervenir sans délai.

Mais cette organisation n'est efficace qu'au travers des hommes et femmes qui agissent. Pour cela, les collaborateurs d'Altixia REIM ont été choisis pour leur maturité professionnelle et leur état d'esprit constructif et réactif.

Ce dispositif fait d'Altixia REIM une Société de gestion agile et rigoureuse, centrée sur son métier : sélectionner, acquérir et gérer des actifs immobiliers au bénéfice de ses clients que sont les souscripteurs, les partenaires et les locataires.

Ainsi, l'immobilier, qui est un placement de long terme, a souvent plusieurs « vies » et doit pouvoir répondre aux

exigences d'une finance durable. Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble et intégrer son éventuelle évolution afin d'en améliorer son positionnement responsable. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut examiner sa résilience aux risques climatiques et anticiper sa transformation pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues en répondant aux exigences des locataires.

#### Une information complète et transparente

Le savoir-faire et le faire savoir pourraient être notre devise. Au-delà de la communication des actions menées par votre Société de gestion, nous nous attachons à être totalement transparents et pédagogues dans notre information pour permettre à nos clients de mieux comprendre le fonctionnement de leur SCPI. La mise en place de « la minute pédagogique de la libellule » en est le parfait exemple. Elle est diffusée via le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) et dans le bulletin d'information, que nous avons souhaité conserver à périodicité trimestrielle (la réglementation autorise un rythme semestriel).

# altixia reim

au 31.12.2025

418 M€

Valeur vénale des actifs gérés par  
ALTIXIA REIM  
au 31 décembre 2025

2

SCPI à capital variable  
Altixia CADENCE XII et  
Altixia COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
Altixia VALEUR

CLUBS DEALS

## Une communication dématérialisée

À l'ère d'internet, des mails, des réseaux sociaux et de l'instantanéité de l'information, nous avons opté pour des canaux de communication modernes, rapides, plus respectueux de notre environnement et plus économiques pour les SCPI dont vous détenez des parts.

Avec une communication dématérialisée, vous économisez le papier, l'encre, l'impression, l'enveloppe, le routage et l'affranchissement.

En outre, ce mode de communication nous permet de vous adresser une information complète par l'intégration de liens qui entraînent le lecteur qui le souhaite vers des vidéos, des photos, des informations complémentaires. Ce mode de communication laisse le lecteur, l'associé, décider du niveau d'information dont il souhaite disposer : l'information est là, l'associé l'utilise à son gré.

## Un service « cousu main »

Notre engagement « cousu main », au-delà des points ci-avant détaillés, se résume en 5 critères : accueil, disponibilité, réactivité, compétence et convivialité. Pas de sous-traitance, des outils digitaux mais aussi des collaborateurs disponibles, souriants et compétents, soucieux de vous apporter des réponses claires, précises et de qualité dans des délais courts. Par téléphone, par mail ou par courrier, les équipes d'ALTIXIA REIM, en complément de votre Conseiller d'Investissement Financier habituel, sont à votre disposition.

# conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

PAR  
ALEXANDER BREIDING

DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 31-03-2026



## ÉCONOMIE

L'année 2025 a été marquée par une économie française qui a fait preuve d'une résilience notable dans un environnement européen atone. La France a été le premier contributeur en volume à la croissance européenne avec un PIB en hausse de 0,9 %. L'inflation a été maîtrisée, terminant l'année à +0,8 % en décembre.

Cependant, ce tableau positif est nuancé par un niveau d'incertitude politique et fiscale historiquement haut, qui pèse sur les décisions des investisseurs. La fragilité des finances publiques — où la charge de la dette s'impose désormais comme un poste budgétaire majeur — limite les capacités de relance de l'État et maintient l'OAT 10 ans à des niveaux élevés (3,56 % en fin d'année et spread de 0.8 point avec l'Allemagne au plus haut depuis au moins 30 ans).

Les marchés immobiliers sont dictés par quatre déterminants : la croissance, l'inflation, les primes de risque et les taux d'actualisation. En 2025, c'est précisément la nécessaire reconstitution de la prime de risque immobilière face aux taux obligataires qui a freiné la reprise.

Ainsi l'année 2025 marque la fin du cycle post-pandémique. La France bascule dans un régime de croissance modérée (0,9 %) caractérisé par une désinflation rapide mais couplée à une dégradation du marché de l'emploi à 7,9% en hausse de 0.6 point sur un an.

## L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une performance en demi-teinte pour l'exercice 2025. Avec 13,1 milliards d'euros engagés, le volume progresse de 2 % sur un an (vs 12,8 Md€ en 2024), mais demeure structurellement en deçà des niveaux pré-conflit ukrainien qui excédaient les 25 milliards d'euros.

Dans un contexte de conditions financières resserrées, d'incertitudes politique domestique et d'aléas géopolitiques, la stratégie des investisseurs a eu pour mot d'ordre l'attentisme et la prudence. Si le marché semble avoir atteint son point bas de cycle, toute perspective de reprise franche des acquisitions — étroitement corrélée à l'ajustement de la prime de risque immobilière — paraît encore prématurée.

### RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS

En 2025, les investissements en actifs de bureaux se sont redressés pour représenter environ 50 % des montants engagés. Ce segment a capté 6,4 milliards d'euros, porté par un retour marqué vers les actifs "Core" et la centralité. Le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris a capté à lui seul 47 % des volumes franciliens. À l'inverse, le secteur industriel a connu un repli (en baisse de 23 %), totalisant 3,6 milliards d'euros contre une année 2024 exceptionnelle. Ce ralentissement s'explique par l'absence de grands portefeuilles, malgré une demande locative qui reste saine.

Les investisseurs étrangers ont maintenu une forte présence sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, captant 41 % des volumes investis, un niveau supérieur à leur moyenne décennale (37 %). Leur activité est marquée par un doublement des investissements en bureaux — un essor porté par des opérations d'envergure comme l'acquisition du Paris Trocadéro par Blackstone pour 700 M€ — et une domination du secteur industriel (71 % des flux).

Les acteurs français demeurent majoritaires (59 %) et particulièrement dynamiques sur le segment du commerce (+20 %), une tendance illustrée par l'acquisition d'actifs de prestige avenue Montaigne et place Vendôme par le consortium Ardian-Mubadala-ACM pour plus de 830 M€.

## PERSPECTIVES POUR 2026

L'année 2026 pourrait marquer un tournant pour l'immobilier d'entreprise avec une reprise de l'activité, soutenue par un volume important de capitaux disponibles. La France se distingue comme la troisième destination mondiale la plus prisée, bénéficiant d'une meilleure visibilité sur les trajectoires budgétaires et d'une normalisation des taux obligataires. Pour l'exercice en cours, les volumes d'investissement sont estimés entre 15 et 16 milliards d'euros.

Par ailleurs, le segment « core » bénéficie d'un regain d'intérêt stimulé par la baisse du coût de la dette et la recherche de revenus sécurisés. Ce contexte, couplé à la stabilisation de l'OAT 10 ans, permet de reconstituer les primes de risque et laisse présager une première compression des taux de rendement prime au cours de l'année 2026, réduisant ainsi l'écart de prix entre vendeurs et acquéreurs.

Toutefois, ce scénario de reprise est aujourd'hui conditionné par l'instabilité née du conflit en Iran. Ce choc géopolitique introduit une variable d'ajustement critique qui pèse sur les quatre déterminants du marché :

- Scénario de résolution rapide : Le conflit agirait comme un simple frein temporaire, décalant la reprise de quelques mois sans remettre en cause les fondamentaux.
- Scénario d'enlisement : Un conflit prolongé dégraderait durablement la croissance mondiale et alimenterait une inflation persistante via les coûts de l'énergie.

## BUREAUX

L'année 2025 marque un tournant pour l'immobilier de bureaux avec une reprise des volumes investis, une première en six ans. Le marché national s'établit à 6,4 milliards d'euros, en progression de 17 % par rapport à 2024. Toutefois, ce rebond reste modeste au regard des niveaux historiques : le nombre de transactions (183) demeure très inférieur à la moyenne décennale (environ 500 sur la période 2016-2022).

Faute d'accord sur le prix des actifs « Core » traditionnels, les acquéreurs privilégient les actifs décotés offrant un potentiel de création de valeur. Cette stratégie profite massivement à l'Île-de-France, qui capte 5,7 milliards d'euros, dont plus de la moitié est concentrée sur le seul Quartier Central des Affaires (QCA).

Cette mutation traduit une modification profonde du profil de risque : la part du « Core » chute à son plus bas niveau en dix ans (38 %), au profit du « Core+ » et du « Value-add ». Ce nouvel équilibre favorise les investisseurs étrangers (36 %) ainsi que les fonds d'investissement (41 %) et les investisseurs privés (23 %). À l'inverse, les institutionnels classiques et les SCPI/OPCI atteignent un point bas historique avec respectivement 4 % et 8 % de parts de marché.

## COMMERCE

En 2025, le marché de l'investissement en commerce en France a enregistré une reprise modérée avec 3 milliards d'euros investis (+13 % sur un an). Ce volume demeure toutefois inférieur à la moyenne historique de 4,4 Md€.

L'activité est principalement soutenue par deux segments résilients :

- Le luxe et les actifs de pieds d'immeubles : 1,5 milliard d'euros investis, porté par des transactions majeures à Paris (Place Vendôme, Avenue Montaigne et rue Saint-Honoré). Cette concentration sur le luxe explique la part record de l'Île-de-France, qui concentre 60 % des investissements.
- L'alimentaire et les grandes surfaces : Avec 424 millions d'euros investis, ce secteur confirme son statut de valeur refuge défensive.

À l'inverse, d'autres typologies affichent des performances en retrait :

- Les retail parks : Le volume chute de 64 % par rapport à la moyenne décennale (moins de 400 millions d'euros). Ce recul s'explique toutefois par une pénurie d'offre plutôt que par un désintérêt des investisseurs.
- Les centres commerciaux : Ils affichent une performance en retrait de 43 % par rapport à leur moyenne de long terme, avec 627 millions d'euros investis.

Ainsi, le secteur du commerce renforce son poids relatif sur le marché de l'investissement, captant 23 % des volumes totaux en 2025, contre une moyenne décennale de 18 %.

## INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

En 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel français a enregistré un repli de 23 %, portant le volume d'investissement à 3,6 milliards d'euros. Cette rupture, après une décennie de croissance portée par l'e-commerce et la réindustrialisation, résulte principalement du resserrement monétaire et des incertitudes politiques.

Ce recul ne traduit pas un désintérêt, mais une déconnexion persistante entre les attentes de valorisation des vendeurs et des acquéreurs, entraînant le retrait de plusieurs portefeuilles d'envergure. La France conserve toutefois des fondamentaux solides grâce à la qualité de ses infrastructures et à son bassin de consommation.

La résilience du secteur est confirmée par une part de marché croissante, qui s'établit à 28 %. Pour 2026, les perspectives sont favorables : portées par un pipeline solide, les prévisions tablent sur un net rebond avec un volume attendu de 5 milliards d'euros.

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN ESPAGNE ET EN IRLANDE

## ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE

Le PIB de la zone euro est désormais projeté à 0,9 % en 2026 par la BCE, révisé en baisse depuis 1,2 %, sous l'effet du choc énergétique, des tensions commerciales et de l'appréciation de l'euro. L'inflation a atteint 3,0 % en avril 2026, son plus haut depuis 2024, portée par les prix de l'énergie à la suite du déclenchement de la guerre en Iran. La BCE maintient son taux de dépôt à 2,00 %, une première hausse à 2,25 % étant largement anticipée.

Les volumes d'investissement européens restent 40 à 45 % sous leurs pics. La reprise est graduelle et portée par les revenus, non par une compression des taux. L'Espagne fait figure d'exception, avec une croissance attendue entre 2,1 % et 2,4 % en 2026, soutenue par le tourisme et une demande intérieure solide.

## ESPAGNE

En 2025, les volumes investis en immobilier commercial hors résidentiel ont atteint 13,4 Md€ sur un marché global de 17,5 Md€, surperformant la zone euro et la moyenne EMEA. L'hôtellerie reste le premier secteur avec 4,3 Md€ (32 %, +28 %), suivie des actifs alternatifs (santé et data centres) à 2,6 Md€ (19 %, +209 %), traduction de l'intérêt institutionnel pour les segments défensifs et l'infrastructure numérique.

Le commerce atteint 2,5 Md€ (19 %, -14 %), les bureaux rebondissent à 2,3 Md€ (17 %, +38 %) et la logistique ferme la marche à 1,7 Md€ (13 %, +2 %), contrainte par le manque de produit. Les taux prime se stabilisent : logistique à 4,85 %, bureaux à 4,50 %, commerce centre-ville à 3,50 %, retail park à 6,40 % et centre commercial à 5,90 %.

## IRLANDE

En 2025, l'investissement commercial hors résidentiel atteint 1,8 Md€ sur un marché global de 2,4 Md€ (121 transactions), niveau nettement inférieur à la moyenne décennale de 4 Md€. Le commerce est le secteur le plus performant pour la deuxième année consécutive, avec 709 M€ (39 %) dont les retail parks captent 374 M€, soit plus de la moitié des volumes du secteur.

Les bureaux progressent fortement à 655 M€ (+30 %, 36 %), portés par le CBD dublinois. La logistique ne représente que 248 M€ (14 %), contrainte non par la demande mais par le manque d'offre. Les taux prime s'établissent à 5,00 % pour les bureaux, la logistique et le commerce centre-ville, et à 6,50 % pour les retail warehouses et les centres commerciaux. Les SCPI françaises ont déployé 248 M€ en bureaux en Irlande, en hausse de 52 % par rapport à 2024, représentant 38 % du volume des bureaux.

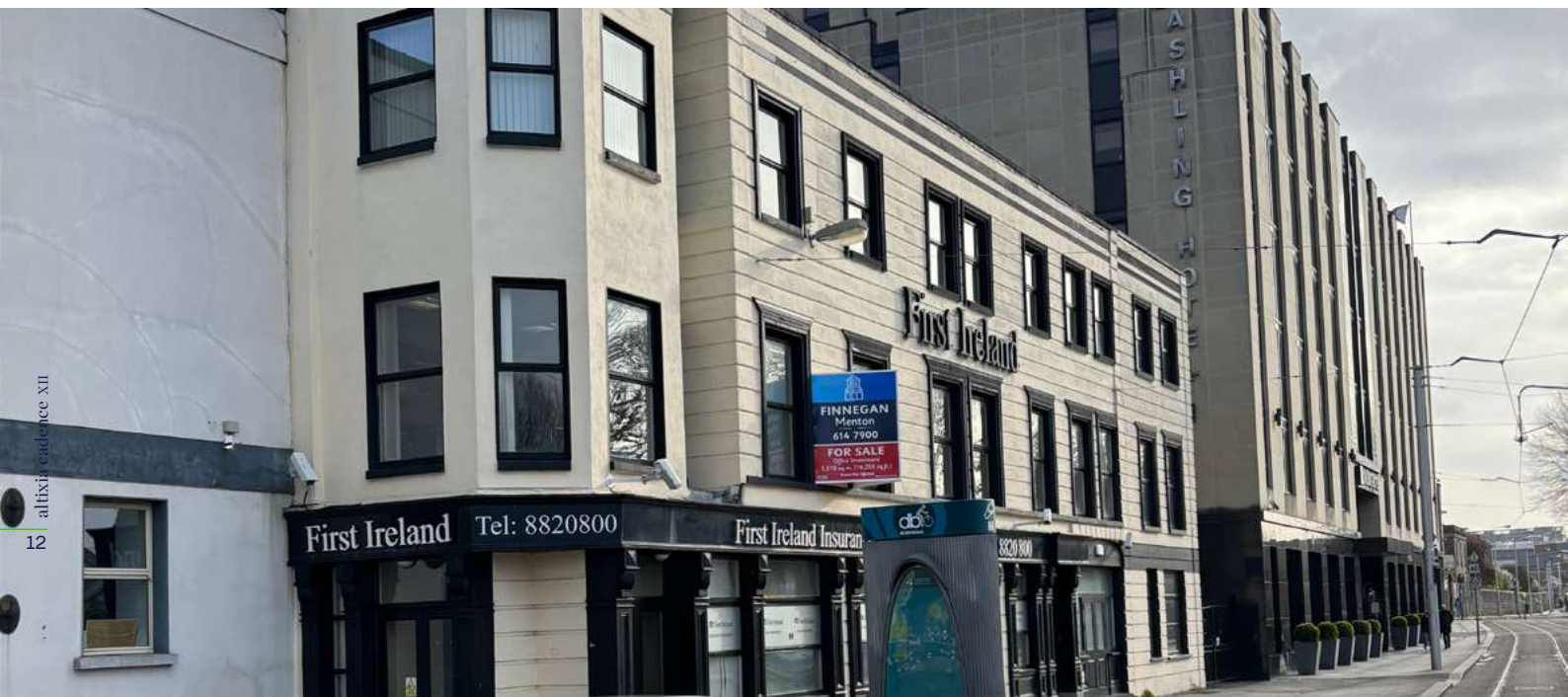
## PERSPECTIVES 2026

Les perspectives pour 2026 s'inscrivent dans la poursuite d'une reprise graduelle, mais à des rythmes distincts.

En Irlande, l'investissement commercial devrait croître nettement, porté par deux grands portefeuilles logistiques attendus au S1 et la montée en puissance des actifs de santé.

En Espagne, la dynamique devrait se maintenir, soutenue par l'hôtellerie, le commerce, la santé et les data centres, l'Espagne s'affirmant comme un nouveau hub numérique du sud de l'Europe.

À l'échelle européenne, le retour sur investissement sera principalement porté par les revenus, ce qui impose une sélectivité accrue des actifs et une gestion active des portefeuilles dans un environnement marqué par la remontée de l'inflation, la hausse des taux directeurs et les incertitudes géopolitiques.



## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2025

Date de création : 13-12-2018

La SCPI ALTIXIA CADENCE XII est accessible soit en souscription pour une détention en direct soit en unité de compte, dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies suivantes : GENERALI VIE, SPIRICA

CAPITAL EFFECTIF

142 078 500 €

CAPITALISATION

189 438 000 €

NOMBRE DE PARTS

947 190

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 457

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

163,80 €

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE <sup>(1)</sup>

5,15%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

32

TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup>

5,15%

MONTANT DES ACQUISITIONS <sup>(3)</sup>

191,5 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES  
ACTIFS ACQUIS <sup>(4)</sup>

6,6%

<sup>(1)</sup> La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2025, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>(3)</sup> Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI.

<sup>(4)</sup> Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR L'EXERCICE 2025

La capitalisation de la SCPI s'établit à 189 438 000 euros après une collecte brute 2025 de 13 138 400 euros. 52 411 parts ont été retirées au cours de l'exercice, soit une collecte nette qui s'établit à 3 599 598 €. Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

En 2025, ALTIXIA CADENCE XII a procédé à l'acquisition d'un ensemble de bureaux à l'ouest de Madrid pour un total de 7 530 000 euros frais et droits inclus. Réhabilité en 2022, cet actif qui est certifié BREEAM, est intégralement loué à quatre locataires.

A fin 2025, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 32 actifs livrés et en exploitation comportant 95 locataires.

Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche fin 2025 un taux d'occupation financier de 92,6 % contre 96,9 % au 31 décembre 2024.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine est de 175 980 443 euros pour les actifs détenus en direct. L'actif détenu indirectement au travers de la SCI RUEIL COMMERCES a été cédé au cours de l'exercice 2025.

La valeur de réalisation d'ALTIXIA CADENCE XII au 31 décembre 2025 est de 163,80 euros par part soit une diminution de 1,2% par rapport au 31 décembre 2024. La valeur de reconstitution ressort à 199,40 euros par part.

ALTIXIA CADENCE XII termine l'année 2025 avec un résultat comptable de 10,14 euros par part en jouissance. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2025 s'élève à 9,89 euros par part. Celle-ci est complétée par l'impôt étranger payé pour compte à hauteur de 0,40 € par part qui permet de présenter un taux de distribution de 5,15 % calculé sur un prix de part de 200 €.

L'assemblée générale sera également l'occasion de :

- autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constater le montant de la distribution de plus-values immobilières intervenue au cours de l'exercice précédent ;
- autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

Enfin, il vous sera demandé de procéder à la nomination des membres du conseil de surveillance dont les mandats arrivent à expiration à l'issue de de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

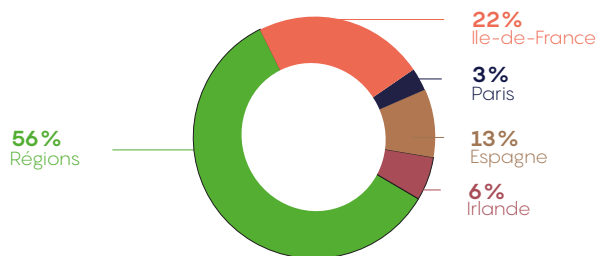
Nous vous remercions de votre confiance pour mener les ambitieux projets de développement de votre SCPI.

# patrimoine

## IMMOBILIER

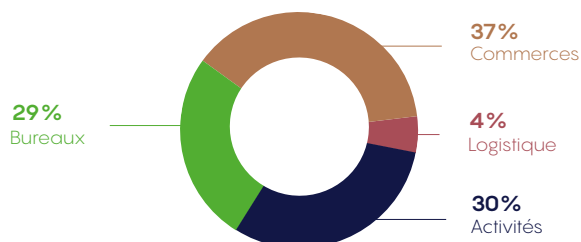
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2025)



### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2025)



### Chiffres clés

au 31-12-2025

**7,5 M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2025

**6,6%**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains

**95**

Nombre de locataires

**111 238 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (en quote-part de détention de la SCPI)

**2,61 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

**92,6%**

Taux d'occupation financier

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2025)

En €	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Logistique	Total en %
Paris	4 610 000	-	-	-	3%
Région Parisienne	4 900 000	17 701 200	9 590 000	6 250 000	22%
Régions	28 320 000	27 220 243	43 540 000	-	56%
Irlande	6 300 000	4 575 000	-	-	6%
Espagne	7 254 000	15 720 000	-	-	13%
<b>Total €</b>	<b>51 384 000</b>	<b>65 216 443</b>	<b>53 130 000</b>	<b>6 250 000</b>	<b>175 980 443</b>
<b>Total en %</b>	<b>29%</b>	<b>37%</b>	<b>30%</b>	<b>4%</b>	<b>100,00%</b>

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital)

# ACQUISITION de l'exercice

## ENSEMBLE DE BUREAUX – Madrid (Espagne)

Cet actif, situé dans la zone de bureaux Ciudad de la Imagen, à l'ouest de Madrid, bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité grâce à sa proximité avec les autoroutes A6 et M4. Cet emplacement en fait une destination de choix pour les activités commerciales et de bureaux dans la région madrilène.

Réhabilité en 2022, l'actif est certifié BREEAM. Cette certification évalue la performance environnementale d'un bâtiment en tenant compte de divers critères, notamment la performance énergétique, la gestion de l'eau, les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation de matériaux durables et la gestion des déchets. Ce bâtiment démontre donc son engagement en faveur de la durabilité et de la protection de l'environnement.

Date d'acquisition	01-07-2025
Montant (acte en main)	7,5 M€
Surface	4 568 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	8,09 %
Nombre de locataires	4



# CESSION de l'exercice

## RUEIL MALMAISON – ZAC ARSENAL (92)

Cet actif était détenu indirectement par l'intermédiaire de la SCI RUEIL COMMERCES, dont la SCPI Altixia Cadence XII détient 50% des parts. La société RUEIL COMMERCES ne détenant que ce seul actif immobilier, celle-ci fera l'objet d'une liquidation dans le courant de l'exercice 2026.

La cession de l'actif situé à Rueil-Malmaison (92), intervenue le 3 septembre 2025 pour un montant net de 775 000 €, marque une étape importante pour la SCPI Altixia Cadence XII. Acquis en 2019 en VEFA, ce premier investissement du portefeuille, intégralement loué à l'enseigne La Vie Claire, a été cédé dans sa totalité après plusieurs années d'exploitation.

Cette opération a permis de rembourser l'emprunt amortissable associé à l'actif d'un montant de 376 844 €.



Date d'acquisition	30-04-2019
Date de cession	03-09-2025
Prix de cession net (en QP)	775 000 €
Surface du lot cédé (en QP)	144,89 m <sup>2</sup>



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2025

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

**91,9%**

Taux d'occupation physique

**92,6%**

Taux d'occupation financier

**95**

Nombre de locataires

**111 238 m<sup>2</sup>**

Surfaces construites

**102 237 m<sup>2</sup>**

Surfaces louées

**9 001 m<sup>2</sup>**

Surfaces vacantes

Le Taux d'Occupation Physique a connu une baisse modérée au cours de l'année 2025, de l'ordre de 0,5%, en lien avec plusieurs libérations de surfaces intervenues notamment à Boigny-sur-Bionne, et Nice Horizon. Cette évolution a toutefois été partiellement compensée par la relocation de certains lots intervenues en cours d'exercice.

Le Taux d'Occupation Financier a enregistré une baisse plus marquée, de l'ordre de 4%, sous l'effet combiné de ces départs et d'un effet calendaire entre les libérations de surfaces et les prises d'effet des nouveaux baux.

Sur l'exercice, le TOF s'établit ainsi à 95,0 % au premier trimestre, 93,0% au deuxième trimestre, puis 92,6% aux troisième et quatrième trimestres. Le TOP suit une trajectoire similaire, passant de 92,4 % au premier trimestre à 91,9% en fin d'année.

## GESTION LOCATIVE

**2,61 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

**6,00 ans**

Durée résiduelle moyenne des baux

En 2025, la gestion locative d'une SCPI diversifiée paneuropéenne s'inscrit dans un environnement économique contrasté, marqué par des dynamiques différenciées selon les zones géographiques et les classes d'actifs.

Les marchés immobiliers tertiaires en Europe affichent globalement une phase de stabilisation, avec des niveaux

de demande qui demeurent soutenus sur les actifs de qualité, bien situés et répondant aux nouveaux standards environnementaux et d'usage. À l'inverse, les actifs secondaires ou obsolètes font face à une pression accrue sur les valeurs locatives et à un allongement des délais de commercialisation.

Les bureaux continuent d'évoluer dans un contexte d'adaptation aux nouveaux modes de travail, avec une préférence marquée des utilisateurs pour des surfaces flexibles, modernes et bien desservies. Les actifs logistiques et d'activité confirment leur attractivité, soutenus par des fondamentaux solides, tandis que les commerces présentent des situations hétérogènes selon leur localisation et leur typologie.

À l'échelle européenne, les stratégies d'implantation des locataires demeurent sélectives, favorisant les emplacements établis et les immeubles offrant visibilité, accessibilité et qualité d'usage. Dans ce contexte, les loyers faciaux tendent à se maintenir sur les meilleurs actifs, tout en s'accompagnant de mesures d'accompagnement accrues, traduisant un rapport de force plus équilibré entre bailleurs et preneurs.

L'année a également été marquée par une diversification géographique renforcée, illustrée par une acquisition réalisée en Espagne, venant consolider l'exposition du portefeuille à des marchés offrant des perspectives de croissance et une profondeur locative attractive.

Dans cet environnement, l'approche d'asset management est pleinement mobilisée et s'oriente vers une gestion locative active, sélective et agile. Celle-ci constitue un levier stratégique essentiel pour sécuriser les revenus, optimiser le taux d'occupation et accompagner la création de valeur à long terme du patrimoine.

Au dernier trimestre, la vacance financière par actif se décompose comme suit :

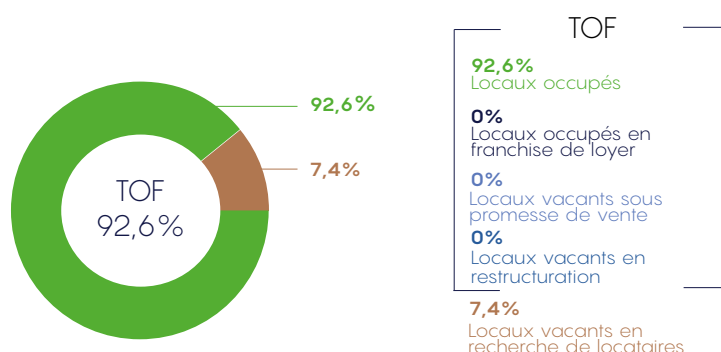
Actifs	Vacance financière
Boigny-sur-Bionne	3,01%
St Priest	1,43%
Nice Horizon	0,77%
Neuville-en-Ferrain	0,67%
Aix les Milles	0,57%
Autres actifs	0,91%
<b>Total</b>	<b>7,36%</b>

## TOP 5 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES\*

Locataires	Pourcentage des loyers annuels
First Ireland - Parkgate	4,74%
Siemens - Toulouse	4,55%
Trophy - Croissy Beaubourg	4,41%
Sartorius - Aubagne	4,22%
Media Market - Alcala de Henares	3,81%

\* TOP des principaux locataires en pourcentage des loyers.

## DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## MOUVEMENTS LOCATIFS

### LOCATAIRES SORTANTS

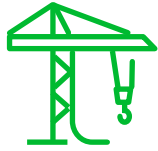
Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP* de détention	Surface concernée QP* de détention	Fin de bail	Locataires
Nice Horizon (06)	1 153 m <sup>2</sup>	1 153 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	31/01/2025	Stats Analytics
Boigny-sur-Bionne (45)	7 343 m <sup>2</sup>	7 343 m <sup>2</sup>	2 399 m <sup>2</sup>	31/01/2025	Riviera Company
Aubagne (06)	9 331 m <sup>2</sup>	9 331 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	31/03/2025	Sedif
Aix les Milles (13)	2 733 m <sup>2</sup>	2 733 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	30/06/2025	Vetoption
Chamblyrama (60)	18 232 m <sup>2</sup>	9 116 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	08/07/2025	Ono Chambly
Nice Horizon (06)	1 153 m <sup>2</sup>	1 153 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	14/09/2025	Pôle Emploi

### NOUVEAUX LOCATAIRES

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP* de détention	Surface concernée QP* de détention	Prise d'effet	Locataires
Noisy-le-Sec (93)	4 472 m <sup>2</sup>	1 968 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>	06/01/2025	Aldi
Aix les Milles (13)	2 733 m <sup>2</sup>	2 733 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	30/06/2025	Atalian Propreté
Nice Horizon (06)	1 153 m <sup>2</sup>	1 153 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	01/08/2025	F. LLI Polli
Noisy-le-Sec (93)	4 472 m <sup>2</sup>	1 968 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	01/10/2025	Sat Bakery
Nice Horizon (06)	1 153 m <sup>2</sup>	1 153 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>	10/11/2025	France Tourisme**

\*Quote-part

\*\* Le locataire France Tourisme s'est réengagé par un nouveau bail de 9 ans assorti d'une durée ferme de 6 ans. Ce bail porte sur une surface de 395 m<sup>2</sup>, le locataire occupait au titre de son précédent bail une surface de 304 m<sup>2</sup>



# TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE au 31 décembre 2025

## 1 - TRAVAUX DE VALORISATION, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dans une démarche constante de valorisation du patrimoine, la SCPI a entrepris au cours de l'exercice plusieurs opérations de rénovation et de revalorisation sur ses actifs. Les principaux investissements effectués sur le patrimoine visant à améliorer l'attractivité, la performance énergétique et la conformité réglementaire des immeubles sont repris dans le tableau ci dessous. Ces investissements contribuent directement à la pérennité des revenus locatifs et à la valorisation à long terme des actifs.

Travaux non couverts par la provision			
Adresse	Ville	Nature des travaux	Montant HT €
Parc d'Affaires Edonia	SAINT GREGOIRE	Etude et mise en place d'une GTC*	47 531 €
5 rue Apollo	MERIGNAC	Remplacement de la production de chauffage et de climatisation	34 823 €
109 rue Claude Nicolas Ledoux	AIX LES MILLES	Remplacement de la production de chauffage et de climatisation, et d'étanchéité	31 484 €
3 rue Paul Mespilé	TOULOUSE	Audit technique de la toiture	5 900 €
Zac de Feuilly	SAINT PRIEST	Remplacement de la production de chauffage, de climatisation et du contrôle d'accès	168 748 €
14 allée Rosa Luxembourg	ERAGNY	Audit système GTC*	1 900 €
135 rue du Dirigeable	AUBAGNE	Travaux d'étanchéité et ligne de vie	8 150 €
47 rue de Reckem	NEUVILLE EN	Installation alarme, caméra et mur coupe feu	20 110 €
rue de Guise	FORBACH	Audit création GTB**	3 580 €
Centro Commercial La Dehesa	LA DEHESA	Remplacement des portes coupe-feu et travaux d'étanchéité	125 009 €
<b>TOTAL</b>			<b>447 235 €</b>

\* GTC : gestion technique centralisée

\*\*GTB : gestion technique du bâtiment

## 2 - TRAVAUX D'ENTRETIEN COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Travaux couverts par la provision			
Adresse	Ville	Nature des travaux	Montant HT €
3 rue Paul Mespilé	TOULOUSE	Travaux d'étanchéité	19 747 €
135 rue du Dirigeable	AUBAGNE	Travaux de remise en état de la mezzanine	49 015 €
Zac de Feuilly	SAINT PRIEST	Travaux de réfection toiture et isolation	103 841 €
<b>TOTAL</b>			<b>172 603 €</b>

Saint-Grégoire



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

#### VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	190 739 539 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-20 826 825 €
Valeur comptable	169 912 714 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>179,39 €</b>

#### VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	175 980 813 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-20 826 825 €
Valeur de réalisation	155 153 988 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>163,80 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur vénale de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	155 153 988 €	82,15%
Frais d'acquisition des immeubles <sup>(1)</sup>	16 719 442 €	8,85%
Commission de souscription	16 998 471 €	9,00%
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>188 871 900 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>199,40 €</b>	

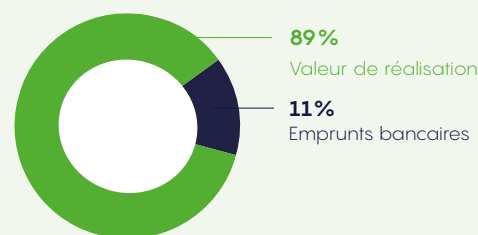
<sup>(1)</sup> Les frais d'acquisition incorporés à la valeur de réalisation sont calculés de la manière suivante :

- Les droits d'enregistrement correspondent à 1,80% de la valeur vénale des actifs immobiliers pour les actifs de moins de 5 ans, et 7,40% ou 8,00% (en fonction de leur localisation) de la valeur vénale pour les actifs immobiliers de plus de 5 ans.
- Les autres frais d'acquisition (notamment les frais de brokers et d'intermédiaires ainsi que la commission d'acquisition due à la société de gestion) sont pris en compte pour un montant forfaitaire de 3% de la valeur vénale.

## ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de vénale des actifs)	40,00%	70 392
Dettes et engagements 31/12/2025	11,08%	19 500
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	11,08%	19 500
- Dont découverts bancaires	-	-
- Dont opérations immobilières en VEFA	-	-

Tableau du niveau des dettes et engagements par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI (méthode ASPIM).



Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- sûretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Conformément à la Directive Européenne dite "Directive AIFM", il est précisé que l'effet de levier\* au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute est de 112% et de 113% selon la méthode de l'engagement.

\*le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI) et la valeur nette d'inventaire (actif net ou valeur de réalisation).

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice
31/12/2020	36 245 400	21 445 200	241 636	447	1 934 568	200,00
31/12/2021	52 767 900	22 030 000	351 786	767	1 989 900	200,00
31/12/2022	95 063 400	56 394 000	633 756	1 392	5 077 926	200,00
31/12/2023	123 943 050	38 506 200	826 287	1 983	3 544 416	200,00
31/12/2024	140 086 350	27 829 000	933 909	2 359	2 504 610	200,00
31/12/2025	142 078 500	3 599 598	947 190	2 457	1 182 456	200,00

(1) diminué des retraits (2) prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Prix de cession	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31-12	Nombre de parts cédées
2021	400	182,00	72 800,00	-	1 851
2022	137	182,00	24 934,00	-	2 707
2023	4 306	182,00	783 692,00	-	5 385
2024	31 523	182,00	5 737 186	-	7 395
2025	52 411	182,00	9 538 802	-	5 285

## DISTRIBUTION

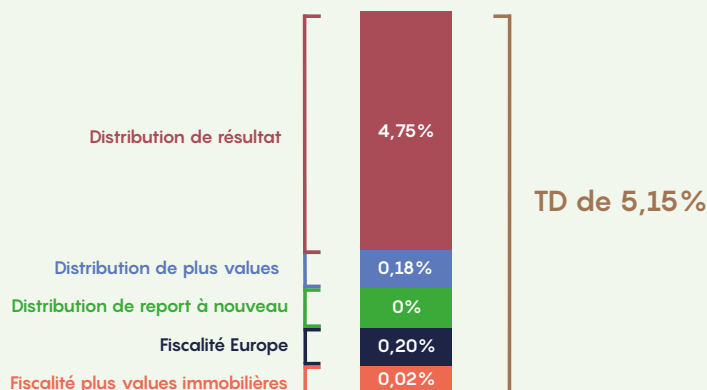
Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 10,29 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2025 procurent une rentabilité nette des frais de gestion de 5,15% (Taux de Distribution). Le dividende a été versé mensuellement. Un versement exceptionnel de plus value de cession d'actif immobilier d'un montant brut avant impôt de 0,40€ par part a été versé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

### Distribution (en euros par part)

<b>DISTRIBUTION DE L'EXERCICE 2025 (A)</b>	<b>9,85 €</b>
dont distribution de résultat	9,49 €
dont distributions de plus values	0,36 €
dont distribution de report à nouveau	-
<b>FISCALITÉ PAYÉE PAR LA SCPI (B)</b>	<b>0,44 €</b>
dont fiscalité Europe	0,40 €
dont fiscalité sur plus values immobilières	0,04 €
<b>DISTRIBUTION BRUTE AVEC FISCALITÉ (A) + (B)</b>	<b>10,29 €</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION 2025 *</b>	<b>5,15%</b>

\* Le taux de distribution correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

### DÉCOMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION



## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES (EN EURO ET EN % DES REVENUS)

	2025		2024		2023	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	14,33 <sup>(1)</sup>	99,37%	12,35	90,26%	12,56	90,95%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,09	0,63%	1,33	9,74%	1,25	9,05%
Produits divers						
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,81</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	1,39	9,61%	1,38	10,09%	1,38	10,09%
Autres frais de gestion*	0,19	1,35%	0,22	1,61%	0,27	1,97%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,81	5,58%	0,44	3,22%	0,14	1,02%
Charges immobilières non récupérées	1,05	7,26%	0,21	1,54%	0,06	0,44%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,43</b>	<b>23,80%</b>	<b>2,25</b>	<b>16,45%</b>	<b>1,85</b>	<b>13,52%</b>
Charges financières	0,73	3,72%	0,54	3,72%	0,51	3,72%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>						
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres (charges à étaler)	0,06	0,75%	0,05	0,75%	0,06	0,75%
<b>PROVISIONS</b>						
Dotation nette provision pour grosses réparations	0,38	3,33%	0,10	3,33%	0,13	3,33%
Dotation nette aux autres provisions**	-0,31	-2,18%	0,34	2,49%	0,26	1,90%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,86</b>	<b>5,62%</b>	<b>1,03</b>	<b>10,29%</b>	<b>0,96</b>	<b>9,70%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,29</b>	<b>29,73%</b>	<b>3,28</b>	<b>23,98%</b>	<b>2,81</b>	<b>20,35%</b>
<b>RÉSULTAT (pour une part en jouissance sur toute la durée de l'exercice)</b>	<b>10,14</b>	<b>70,27%</b>	<b>10,40</b>	<b>76,02%</b>	<b>11,00</b>	<b>79,65%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,29	71,34%	11,46	83,77%	11,19	81,80%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>0,48</b>	<b>3,31%</b>	<b>0,26</b>	<b>1,92%</b>	<b>1,17</b>	<b>8,55%</b>

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend 0,58€ par part de produits des participations contrôlées.

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\*\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

## ■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2025	Durant l'année N
<b>Fonds collectés</b>	<b>191 038 406</b>	<b>3 596 168</b>
+ cessions d'actifs	1 017 990	
- commission de souscription	-16 718 688	-1 182 456
- imputation moins-value sur prime d'émission	-1 543 100	-1 543 100
- achat d'immeubles	-186 198 272	7 150 870
- frais d'acquisition (non récupérables)	-6 501 674	379 191
- travaux	-2 244 487	-468 463
- Investissements immobiliers indirects	-351 334	
+ Emprunts	19 500 230	129 173
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>-2 000 929</b>	<b>-6 998 739</b>
Dont fonds de remboursement	-	-

## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441- du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Article D.441-1 1° : factures TTC reçues non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	2	12	22	9	37	82
Montant des factures concernées (€)	3 313	17 339	22 939	58 619	62 567	164 777
% total des achats de l'exercice	0,05%	0,27%	0,36%	0,92%	0,98%	2,58%

**(B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement de référence utilisés** (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les délais contractuels, une fois et demi le taux d'intérêt légal, et le taux d'intérêt légal pour les délais légaux.

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	-	18	8	25	112	163
Montant des factures concernées (€)	-	25 476	10 284	299 566	291 182	626 508
% total des achats de l'exercice	0,00%	0,17%	0,07%	2,04%	1,98%	4,27%

**(B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement de référence utilisés** (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les délais contractuels, une fois et demi le taux d'intérêt légal, et le taux d'intérêt légal pour les délais légaux.

## ■ DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE PART DE DÉTENTION\*

\*uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	31/12/2025 Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	12 362 538	34 573	12 397 110
Charges non récupérables	-1 493 582	-	-1 493 582
Travaux non récupérables et de gros entretien	-510 704	-	-510 704
Impact des douteux	282 440	-	282 440
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>10 640 692</b>	<b>34 573</b>	<b>10 675 265</b>
Commissions de la société de gestion	-1 245 784	-	-1 245 784
Autres charges d'exploitation	-232 535	-8 806	-241 341
Intérêts des emprunts	-656 001	-5 513	-661 515
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	81 575	-	81 575
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-2 052 745</b>	<b>-14 320</b>	<b>-2 067 064</b>
Produits exceptionnels	0,00	775 000	775 000
Charges exceptionnelles	-360	-392 224	-392 584
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-360</b>	<b>382 776</b>	<b>382 416</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DETENTION</b>	<b>8 587 587</b>	<b>403 030</b>	<b>8 990 617</b>

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2025 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	12,63 €
Frais et charges déductibles	-5,04 €
Intérêts d'emprunts	-0,73 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>6,87 €</b>
dont revenus fonciers de source française	5,18 €
dont revenus en provenance de l'étranger	1,69 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,10 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	10,29 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(1)</sup>	0,36 €

<sup>(1)</sup> prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

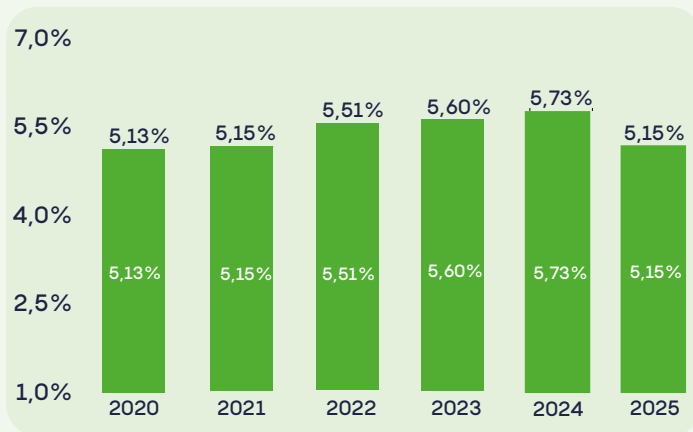
POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS	
En Euros	
Revenu imposable	8,20 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	176,44 €
Pour les non-résidents fiscaux	142,50 €

La plus value de cession de l'actif RUEIL EMERIGE détenu par la société SCI RUEIL COMMERCES, dont ALTIXIA CADENCE XII détient 50% des parts, a été comptabilisée directement par la SCI RUEIL COMMERCES.

La SCI RUEIL COMMERCES étant une société civile "fiscalement transparente", la plus value a donné lieu au prélèvement d'un impôt sur plus-value payé pour le compte des associés personnes physiques dans les mêmes conditions que si la cession avait été réalisée directement par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII. La plus value issue de la cession a ensuite fait l'objet d'une distribution de dividendes à ses actionnaires, dont ALTIXIA CADENCE XII. La plus value n'a par conséquent pas été comptabilisée sur un compte de "réserve de plus value" comme c'est l'usage en cas de cession d'un actif immobilier détenu directement par une SCPI, mais par l'intermédiaire d'un compte de résultat de l'exercice. La plus value a par conséquent fait l'objet d'un retraitement spécifique au niveau du calcul des revenus fonciers à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.

## ■ ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (1)



■ Taux de distribution brut  
■ Variation du prix de la part

(1) Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1er janvier 2026 - prix de souscription au 1er janvier 2025)/prix de souscription au 1er janvier 2025

## ■ TAUX DE RENDEMENT INTERNE

TRI 5 ans	3,75%
-----------	-------

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1er janvier 2020 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

# Gouvernance

## contrôle et transparence

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ALTIXIA REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

1. du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de gestion ;
2. du respect de l'intérêt des porteurs ;
3. de l'organisation du processus de gestion ;
4. du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
5. du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de premier niveau. Ces contrôles sont réalisés par les équipes opérationnelles à l'occasion de l'analyse et du traitement des opérations dont elles ont la responsabilité. Certains process prévoient un contrôle complémentaire qui est alors réalisé par le responsable hiérarchique.
- Les contrôles permanents de second niveau. Ces contrôles sont placés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ces contrôles ont pour objectifs de s'assurer du bon respect de la réglementation, des règles et procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations qui permettent l'amélioration du dispositif global.
- Le contrôle de troisième niveau est périodique. Il couvre l'ensemble des activités et des risques de la Société de gestion et des fonds gérés.

Ce dispositif couvre l'ensemble des aspects opérationnels et de fonctionnement de la Société de gestion et en particulier, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et supervise la gestion des risques.

Pour réaliser ce suivi et ces contrôles réguliers, la RCCI s'appuie sur un cabinet extérieur spécialisé dont l'intervention régulière et programmée permet de procéder aux contrôles nécessaires et au suivi des recommandations pour l'amélioration du dispositif global. Les contrôles de 2<sup>nd</sup> et 3<sup>e</sup> niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants dans certains domaines : le commissaire aux comptes et le dépositaire pour les fonds.

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de répondre au mieux aux intérêts des associés et à ses obligations réglementaires, ALTIXIA REIM a recensé les situations de conflits d'intérêts que tant elle, ses entités ou collaborateurs, sont susceptibles de rencontrer.

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts recense en particulier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la société de gestion et les sociétés actionnaires de la société de gestion.

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

Durant l'exercice 2025, aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée.

Par ailleurs, dans le cadre de ses activités de gestion pour compte de tiers, ALTIXIA REIM gère, notamment, les SCPI ALTIXIA COMMERCES et ALTIXIA CADENCE XII ainsi que l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

Le Comité d'Investissement, composé exclusivement de collaborateurs d'ALTIXIA REIM, est seul compétent pour décider de l'acquisition d'un actif immobilier et l'affecter à un ou plusieurs fonds gérés par ALTIXIA REIM.

Cette affectation est décidée en fonction de :

1. l'adéquation des immeubles à la politique d'investissement de chaque fonds,
2. de la collecte et des disponibilités financières de chacun des fonds et
3. en cas de redondance (stratégie d'investissement et disponibilités financières), par alternance en commençant par les fonds grand public gérés.

ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services (sourcing immobilier, distribution, commercialisation des actifs immobiliers...) des entités appartenant aux sociétés actionnaires de la société de gestion. Toutefois, ce recours doit intervenir dans les conditions prévues par la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2025 à 13,8% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII auprès du Groupe Héraclès, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2025, 25 928 € est resté à la charge de votre SCPI au titre de ces prestations.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST CONFRONTÉE

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios réglementaires mais également au respect des ratios définis en interne et participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI.

Pour chaque nature de risque, une cartographie des risques a été établie afin d'identifier les dispositifs adaptés permettant de maîtriser et d'encadrer ce risque.

L'investissement en parts de SCPI expose à différents risques repris et détaillés au sein de la note d'information (Introduction, §5), et notamment les risques de liquidités, de perte en capital, de variation des revenus et de taux.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

ALTIXIA REIM attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011-61-UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

La Société de Gestion a mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est dotée d'une politique de rémunération de ses collaborateurs basée sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, conforme aux dernières évolutions réglementaires issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition. Plus précisément, les éventuelles rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs collectifs et individuels fixés en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs définis lors des entretiens annuels.

Ces règles ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

Au cours de l'année 2025, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit une moyenne de 24 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 345 996,42 € exclusivement en rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (5 personnes au 31 décembre 2025) dont les activités ont une incidence sur la SCPI ALTIXIA CADENCE XII s'élève à 547 k€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la Société de gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

## Informations des associés

Une information complète et transparente de nos associés fait partie de nos engagements. A ce titre, nous nous attachons à vous communiquer une synthèse des activités de vos SCPI aussi bien immobilière (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, avancement des chantiers dans le cas de VEFA, situation locative, événements particuliers...) que financière (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, niveau d'endettement...) par le biais de différents supports : bulletin trimestriel, rapport annuel, site internet, fiche pédagogique... la communication étant dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui se réunit 3 fois par an au minimum.

## Traitement des réclamations des associés

ALTIXIA REIM a mis en place une procédure d'enregistrement et de traitement des réclamations retenant un délai maximal de 10 jours ouvrables pour notifier au client la prise en compte de sa demande et un délai maximal de 2 mois pour y répondre.

Ces délais étant réglementaires, ALTIXIA REIM s'attachera bien entendu à gérer les réclamations dans les meilleurs délais, convaincue que le parfait traitement d'une réclamation conduit généralement à la satisfaction du client.

## Protection des données personnelles (RGPD) des associés

Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par la Responsable du service client dans un outil métier informatisé, dédié à la tenue de registre des parts de SCPI. Ces données sont utilisées pour la validation de la souscription et les traitements opérationnels nécessaires à la réalisation de la mission d'ALTIXIA REIM (distribution de revenus, fiscalité, mission de contrôle comptable, respect des obligations réglementaires et fiscales).

Les associés ont un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, un droit à la portabilité et d'opposition à tout usage commercial de ces données. Les associés peuvent également définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès.

Pour faire valoir ces droits :

- par courrier : ALTIXIA REIM - Délégué à la Protection des données — 32 avenue Marceau - 75008 Paris,
- par mail : [dpo@altixia.fr](mailto:dpo@altixia.fr)



Canejan

# comptes

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

31 DÉCEMBRE 2025

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	191 285 593	175 980 443	183 442 583	170 059 593
Immobilisations en cours	49 844	-	741 194	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-596 268	-	-258 167	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-62 778	-62 778
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	370	370	351 335	636 023
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>190 739 539</b>	<b>175 980 813</b>	<b>184 214 167</b>	<b>170 632 838</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-59 865	-59 865	275 627	275 627
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	27 254	27 254	24 452	24 452
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	980 678	980 678	1 383 534	1 383 534
Provisions pour dépréciation des créances	-252 826	-252 826	-472 488	-472 488
Autres créances	1 416 073	1 416 073	1 906 371	1 906 371
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	371 013	371 013	108 875	108 875
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 432 461	2 432 461	6 212 924	6 212 924
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 914 787</b>	<b>4 914 787</b>	<b>9 439 297</b>	<b>9 439 297</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-22 249 838	-22 249 838	-21 475 786	-21 475 786
Dettes d'exploitation	-2 222 190	-2 222 190	-3 177 369	-3 177 369
Dettes diverses	-1 250 321	-1 250 321	-770 845	-770 845
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-25 722 350</b>	<b>-25 722 350</b>	<b>-25 424 000</b>	<b>-25 424 000</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	25 049	25 049	31 654	31 654
Produits constatés d'avance	-324 535	-324 535	-43 820	-43 820
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	280 224	280 224	198 865	198 865
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-19 263</b>	<b>-19 263</b>	<b>186 699</b>	<b>186 699</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>169 912 714</b>		<b>168 416 163</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>155 153 988</b>		<b>154 834 833</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2025

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2025
<b>Capital</b>	<b>140 086 350</b>		<b>1 992 150</b>	<b>142 078 500</b>
Capital souscrit	140 086 350		1 992 150	142 078 500
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>28 832 789</b>		<b>-1 121 538</b>	<b>27 711 251</b>
Prime d'émission	47 355 888		1 607 448	49 963 336
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-18 523 099		-2 728 986	-21 252 085
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>-</b>		<b>-328 759</b>	<b>-328 759</b>
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-328 759	-328 759
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-747 700</b>		<b>747 700</b>	<b>-</b>
Plus ou moins values réalisées	-	-	-	-
Sortie de composant	-747 700		747 700	-
<b>Réserves</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>830 452</b>	<b>-585 729</b>	<b>3 430</b>	<b>248 154</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-585 729</b>	<b>585 729</b>	<b>203 569</b>	<b>203 569</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 603 490	-8 603 490	9 113 623	9 113 623
Acomptes sur distribution	-9 189 218	9 189 218	-8 910 054	-8 910 054
Prélèvement libératoire payé pour compte	-			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>168 416 163</b>	<b>-</b>	<b>1 496 551</b>	<b>169 912 714</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2025 (EUROS)

	en€	31-12-2025	31-12-2024
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers		12 341 514	10 193 083
Charges facturées		2 324 536	2 719 557
Produits des participations contrôlées		526 036	-
Produits annexes		21 025	20 813
Reprises de provisions dépréciation créances douteuses		488 129	177 286
Reprises de provisions PGE		364 399	113 317
Transferts de charges immobilières		-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>16 065 639</b>	<b>13 224 056</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		2 324 538	2 719 557
Travaux de gros entretiens		172 603	9 000
Charges d'entretien du patrimoine locatif		551 658	352 915
Dotations aux provisions pour gros entretien		702 500	198 888
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		205 689	457 040
Autres charges immobilières		941 924	177 637
Dépréciations des titres de participation contrôlés		-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>4 898 911</b>	<b>3 915 037</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>11 166 728</b>	<b>9 309 019</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprises d'amortissements d'exploitation		-	-
Reprises de provisions d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation		-	2 520 090
Reprises de provisions pour créances douteuses		-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>-</b>	<b>2 520 090</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la Société de gestion		2 428 240	3 657 892
Charges d'exploitation de la Société		171 156	178 436
Diverses charges d'exploitation		-1 179 234	3 030
Dotations aux amortissements d'exploitation		58 158	42 027
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciations des créances douteuses		-	-
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>1 478 319</b>	<b>3 881 385</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-1 478 319</b>	<b>-1 361 295</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		81 575	1 102 261
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>81 575</b>	<b>1 102 261</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts		656 001	446 496
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciations		-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>		<b>656 001</b>	<b>446 496</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>		<b>-574 426</b>	<b>655 765</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		-	-
Reprises de provisions produits exceptionnels		-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		360	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>360</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>		<b>-360</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>9 113 623</b>	<b>8 603 490</b>

# Annexe financière

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

## MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels présentés comprennent :

- un état du patrimoine : bilan et estimation des différents actifs,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe,
- les engagements hors bilan.

## NOUVELLE MÉTHODE COMPTABLE

### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

### Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 182 456 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 2 504 610 €.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location ou de maintenir un locataire sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces travaux sont amortis. La valeur nette de ces immeubles sont inscrites dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, la sortie d'actif est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

## VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire.

Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

**Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs : 175 980 443 €.**

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition, les commissions de souscription versées à la Société de gestion et le solde débiteur des plus ou moins-values versées sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2025 sont de 2 725 556 €.**

### RECONSTITUTION DU REPORT À NOUVEAU

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part, du report à nouveau existant.

**À cet effet au cours de l'exercice 2025, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 3 430 €.**

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de six mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des montants des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de gestion.

**La provision pour dépréciation des créances s'élève à 252 826 € au 31 décembre 2025.**

### AVANCES EN COMPTE COURANT

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'évolution défavorable de la situation de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa capacité à rembourser ladite avance.

### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS ADMISES À L'ACTIF DES SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011-61-UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de Sociétés de personnes non admises sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les parts de Société de personnes dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de Sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

La société RUEIL COMMERCES a procédé en 2025 à la cession de son actif unique et redistribué à ses associés son résultat de l'exercice, ses réserves antérieures ainsi que la prime d'émission excédentaire. La liquidation de cette SCI est prévue sur l'exercice 2026.

En l'absence de continuité d'exploitation, il a été décidé de comptabiliser au 31 décembre 2025, une dépréciation des titres de la SCI RUEIL COMMERCES dans les comptes de la SCPI Altixia CADENCE XII, d'un montant de 328 759 €, imputée directement sur les capitaux propres dans le poste "Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs".

**Valeurs nettes réévaluées au 31 décembre 2025 : 370 €.**

**Actif net réévalué des titres et parts de Sociétés à prépondérance immobilière.**

- L'actif net réévalué des titres et parts de Sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :
- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la Société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la Société par la SCPI.

### Titres, parts et créances rattachées à d'autres Sociétés

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de Sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du même code.

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie

## FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNT

En application de l'article 212-11 du plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charge sur la durée de l'emprunt.

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	45 784	740 €	740 €	1 374 €	806 059 €	740 €	50%

La SCI Rueil Commerces a procédé à la cession de son actif immobilier unique en 2025. La SCI a versé un dividende de 949 406 € et a procédé à une distribution de prime d'émission de 102 666 €.

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2025	Taux	Remboursement	Échéance	Durée
BECM	19/09/2024	5 000 000 €	Fixe	In fine	18-sept.-29	5 ans
Crédit Agricole Brie Picardie	23/05/2024	5 000 000 €	Euribor 3 mois + Marge	In fine	22-mai-29	5 ans
Crédit Agricole Brie Picardie	07/11/2022	4 131 304 €	Fixe	Amortissable	10-nov.-37	15 ans
BPI	16/12/2021	4 368 926 €	Fixe	Amortissable	16-déc.-36	15 ans
Banque Palatine	08/12/2025	1 000 000 €	Euribor 3 mois + Marge	Ligne de crédit revolving	8-déc.-26	1 an
<b>Total</b>		<b>19 500 230 €</b>				

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	728 271
Charges d'intérêts sur emprunt	90 456
Intérêts à payer (Frais bancaires)	2 572
Etat charges à payer	18 889
Locataire avoir à établir	92 923

**TOTAL DES CHARGES À PAYER** **933 111**

	Montant (€)
Locataires factures à établir	354 170
Fournisseurs avoir à recevoir	38 575
État produits à recevoir	194 385
Fournisseurs avoir à recevoir	161 859
Intérêts courus placements de trésorerie	1 632

**TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR** **750 621**

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotation	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour gros entretiens	258 167	702 500	364 399	596 268
Pour risques et charges	62 778	-	62 778	-
Pour créances douteuses	472 488	205 689	425 351	252 826
<b>TOTAL</b>	<b>793 432</b>	<b>908 189</b>	<b>852 528</b>	<b>849 094</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Dotation			Reprise		
	Montant provision N-1	Achat immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Montant provision N
Dépenses prévisionnelles sur N+1	132 867		433 000		259 698	307 102
Dépenses prévisionnelles sur N+2	35 000		164 000		35 000	164 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	20 600		34 067			54 667
Dépenses prévisionnelles sur N+4	52 500		37 500		52 500	37 500
Dépenses prévisionnelles sur N+5	17 200		33 000		17 200	33 000
<b>TOTAL</b>	<b>258 167</b>	<b>0</b>	<b>702 500</b>	<b>0</b>	<b>364 398</b>	<b>596 269</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	30 986
Honoraires commissaires aux comptes	34 980
Honoraires expertises immeubles	29 073
Frais bancaires	36 526
C.V.A.E.	21 910
Honoraires juridiques et fiscaux	15 725
Autres charges d'exploitation	1 956
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>171 156</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles de l'exercice s'élèvent à 360 €.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction		
Engagements donnés (promesses d'achats)		9 664 247 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales		351 335 €
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	329 935 €	302 838 €

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Cadence XII s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 50%.
- le ratio ICR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 2.

Privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre du bail.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec la Banque Public d'Investissement (BPI) :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 800 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre du bail.

Pour l'emprunt de 7 500 000 € avec la Banque Palatine :

La SCPI Altixia Cadence XII s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 40%.
- le ratio de couverture hypothécaire doit, à tout moment être supérieur ou égal à 120%.

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 7 500 000 €.
- Accessoire : 525 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre du bail.

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant.

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant.

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant (€)
Locataires	105 088
Locataires : factures à établir	354 170
Locataires : créances douteuses	521 420
<b>TOTAL</b>	<b>980 678</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant (€)
Résultat au 31 décembre 2025	9 113 623
Report à nouveau antérieur	244 724
	<b>9 358 347</b>
Distribution des acomptes sur dividende	8 910 054
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>8 910 054</b>
Reconstitution du report à nouveau*	3 430
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>451 722</b>

\*Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> mars de l'exercice

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Autres charges payées d'avance	25 049
<b>TOTAL</b>	<b>25 049</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Redditions d'appels de fonds locataires - Charges locatives perçues d'avance	324 535
<b>TOTAL</b>	<b>324 535</b>

## AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION

	Montant (€)
Étalement frais emprunt Chamblyrama	43 057
Étalement frais emprunt Croissy Beaubourg	69 817
Étalement frais emprunt Toulouse Mesplé	25 520
Étalement frais emprunt Le Plessis	30 526
Étalement frais refinancement Palatine	111 303
<b>TOTAL</b>	<b>280 224</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion – ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	1 182 456
Commission de gestion (HT)	1 245 783
Commission sur acquisition (HT)	214 526,10
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	-
Commission de transfert de parts (HT)	1 200
Honoraires rédaction de baux	18 016,21
<b>Rémunérations versées</b>	
Dividendes acompte 2025	242,75
<b>TOTAL</b>	<b>2 429 440</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN €)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimée	Valeurs comptables	Valeurs estimée
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	57 432 217	51 384 000	49 835 044 €	44 750 000
Commerces	65 945 729	65 216 443	65 934 193 €	64 809 593
Activités	61 235 282	53 130 000	61 000 981 €	54 250 000
Logistique	6 672 365	6 250 000	6 672 365 €	6 250 000
<b>TOTAL</b>	<b>191 285 593</b>	<b>175 980 442</b>	<b>183 442 583 €</b>	<b>170 059 593</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Commerces	49 844		741 194 €	
<b>TOTAL</b>	<b>49 844</b>		<b>741 194 €</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>191 335 437</b>	<b>175 980 442</b>	<b>184 183 777</b>	<b>170 059 593 €</b>

**INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS\***

Ville	CP	Adresse	Pays	Déten- tion	Surface (en m²) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
<b>ACTIFS IMMOBILIERS COMMERCES</b>									
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	France	50%	9 055	28-mars-19	15 708 022	14 243	15 722 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	France	44%	1 999	24-juil.-19	4 381 975	135 103	4 517 078
Rueil-Malmaison	92500	rue des Bons Raisins	France	50%	414	30-avr.-19	1 697 065		1 697 065
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	France	100%	2 178	13-juin-22	4 467 629		4 467 629
Mondeville	14120	Parc Evasion - Lieu dit	France	20%	1 048	29-juin-23	1 680 452		1 680 452
Dublin	D04123	5 Lower College Green	Irlande	100%	285	21-déc.-23	2 374 251		2 374 251
Dublin	D02YT92	1 Lower College Green	Irlande	100%	164	19-sept.-24	2 834 331		2 834 331
Forbach	57600	Rue de Guise	France	100%	1 210	30-juil.-24	1 674 615	3 580	1 678 195
Le Plessis Pate	91220	1-3 rue de la Butte au Berger	France	100%	5 680	19-sept.-24	10 811 274		10 811 274
Grande Synthe	59760	140 avenue de Petite Synthe	France	100%	3 088	4-déc.-24	5 079 064		5 079 064
Alcala de Henares	28805	Centro Comercial la Dehesa	Espagne	100%	10 286	22-nov.-24	15 078 184	5 940	15 084 124
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>35 407</b>		<b>65 786 863</b>	<b>158 866</b>	<b>65 945 729</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS BUREAUX</b>									
St-Grégoire	35760	rue des îles Kerguelén	France	100%	2 413	10-avr.-20	5 233 790	47 531	5 281 321
Mérignac	33700	5 avenue Appolo	France	100%	1 008	22-sept.-20	1 838 909	13 239	1 852 148
Paris	75015	9 rue Charles Lecocq	France	100%	634	11-févr.-20	5 605 154		5 605 154
Nice	06000	125-127 Boulevard René	France	100%	1 245	12-févr.-21	4 456 396		4 456 396
Aix Sirocco	13080	550 rue Pierre Berthier	France	100%	1 368	26-avr.-21	3 421 350	21 258	3 442 608
Aix-les-Milles	13080	190 rue Claude Nicolas	France	100%	2 733	29-juin-21	4 678 731	249 550	4 928 281
Boigny sur Bionne	45760	Parc d'Activité Charbonnière- Secteur los de la Salle,	France	100%	7 342	4-mars-22	10 667 873		10 667 873
Eragny	95610	14-15 allée Rosa Luxembourg	France	100%	2 834	9-déc.-22	6 409 017	1 900	6 410 917
Dublin	D08W866	16 Parkgate Street	Irlande	100%	1 510	31-oct.-24	7 257 458		7 257 458
Madrid	28009	Virgilio 2, Pozuelo de Alarcon	Espagne	100%	4 370	01-juil.-26	7 530 061		7 530 061
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>25 457</b>		<b>57 098 738</b>	<b>333 479</b>	<b>57 432 217</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS ACTIVITES</b>									
Croissy-Beaubourg	77183	4 Rue Pelloutier	France	100%	10 362	15-oct.-21	7 960 013		7 960 013
Blagnac-Arcys I	31700	6 rue du Dr Pressac	France	100%	1 926	18-déc.-20	3 739 561		3 739 561
Toulouse	31100	3 Rue Paul Mesplé	France	100%	3 528	16-déc.-21	8 554 144	5 900	8 560 044
Blagnac-Arcys II	31700	6 rue du Dr Pressac	France	100%	880	29-oct.-21	1 555 028		1 555 028
Pont-Ste-Marie	10150	22 Rue Marc Verdier	France	100%	2 237	9-juin-22	2 607 575		2 607 575
Saint-Priest	69800	97 All.Alexandre Borodine Zac	France	100%	4 478	8-déc.-22	11 798 159	199 489	11 997 648
Aubagne	13400	135 rue du dirigeable	France	100%	9 331	29-mars-23	11 728 635	19 263	11 747 899
Canejan	33610	10 avenue de Guitayne	France	100%	657	21-avr.-23	932 273		932 273
Vertou	44120	7 rue des Entrepreneurs	France	100%	3 819	21-avr.-23	5 220 150		5 220 150
Neuville en Ferrain	59960	47 rue de Reckem	France	100%	9 620	7-mai-24	6 894 982	20 110	6 915 092
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>46 838</b>		<b>60 990 520</b>	<b>244 763</b>	<b>61 235 282</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS LOGISTIQUE</b>									
Buchelay	78200	Avenue de la Grande Halle	France	100%	3 562	26-sept.-23	6 672 365		6 672 365
<b>TOTAL LOGISTIQUE</b>					<b>3 562</b>		<b>6 672 365</b>		<b>6 672 365</b>
<b>TOTAL</b>					<b>111 264</b>		<b>190 548 486</b>	<b>737 107</b>	<b>191 285 593</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>									
Alcala de Henares	28805	Centro Comercial la Dehesa	Espagne	100%	10 286	22-nov.-24			49 844
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>10 286</b>				<b>49 844</b>
<b>TOTAL DES IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>111 264</b>		<b>190 548 486</b>	<b>737 107</b>	<b>191 335 437</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>111 264</b>		<b>190 548 486</b>	<b>737 107</b>	<b>191 335 437</b>

\*L'inventaire détaillé des placements immobiliers comportant la valeur estimée du patrimoine est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-37 du Code monétaire et financier.



ICADE

BUREAUX  
A LOUER  
04 93 01 17 17  
NICEA

Alina endence XI  
40

Nice Horizon

# RAPPORT

## DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII s'est élevée pour cet exercice à 13 138 400 euros correspondant à la souscription de 65 692 parts nouvelles. 52 411 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 13 281 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 140 086 350 euros au 31 décembre 2024, était ainsi porté à 142 078 500 euros au 31 décembre 2025.

A cette même date du 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 189 438 000 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

### 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a présenté l'actif de bureaux acquis en direct le 1<sup>er</sup> juillet 2025 en Espagne. Cet actif, intégralement loué à 4 locataires, développe une surface de 4 568 m<sup>2</sup> et est situé à l'ouest de Madrid. Cet investissement est intervenu moyennant un prix acte en mains de 7,2 millions d'euros et à un taux de rendement potentiel supérieur à 8%. Cet investissement étant développé dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 91,9 % au 31 décembre 2025 et le taux d'occupation financier à 92,6 % au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2026 et notamment son ambition de résorption de la vacance locative et de renégociation de certains baux afin de maintenir les locataires en place.

Votre conseil adhère à ces objectifs qui s'inscrivent dans le cadre du développement de la SCPI et de son attractivité auprès des réseaux de distribution et des porteurs de parts.

### 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2025 et en quote part de détention de la SCPI, à 175 980 442,72 euros pour les actifs détenus en direct, et à 369,86 euros pour l'actif détenu via la SCI RUEIL COMMERCES.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 199,40 euros.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 1<sup>er</sup> avril 2026, à laquelle était convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

Le taux d'endettement est de 11,1 % au 31 décembre 2025.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 9 113 622,87 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 9,76 euros.

La distribution versée a été de 9,89 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,15 %.

Pour 2026, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution supérieure à 5 %.

### 5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

### 6. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation.

Ces projets n'appelant pas observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

**Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.**

Pour le Conseil de Surveillance

Madame Dominique Dudan  
Présidente

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA CADENCE XII,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA CADENCE XII relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières

sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,  
**Le Commissaire aux Comptes**

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

#### CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I.:

#### ■ Commission de souscription

En contrepartie de la recherche de nouveaux souscripteurs, la société de gestion perçoit une commission versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription. Le montant maximum de cette commission est égal à 9% hors taxes (H.T.), TVA en sus au taux en vigueur, du prix de souscription des parts.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, un montant de charges de €1 182 456,00.

#### ■ Commission de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la S.C.P.I. la société de gestion perçoit une commission de

gestion d'un montant égal à 10% H.T., TVA en sus au taux en vigueur, de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la société. L'assiette de cette commission de gestion inclut le montant des produits locatifs encaissés H.T. et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues. Le montant de ces charges est calculé au prorata de la participation détenue. Cette commission est payée au fur et à mesure des encaissements desdits produits.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, un montant de charges de €1 245 783,73.

#### Commission de cession de parts

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de €100 hors taxes, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Au titre de l'exercice 2025, votre société a comptabilisé une charge de €1 200.

#### Commission d'acquisition ou de cession

La société de gestion percevra une rémunération, au titre de sa mission lors des cessions ou des acquisitions d'actifs immobiliers détenus de manière directe ou indirecte (parts de société éligibles à l'actif de la société), d'un montant maximum égal à :

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais).

S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par votre S.C.P.I. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de leur détention.

La commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné ou, le cas échéant, de l'acte sous seing privé de cession de parts de société.

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente intégrant le régime juridique de détention, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, votre société a comptabilisé en charge un montant de €214 526,10 au titre des acquisitions et un montant de €15 500 au titre des cessions en déduction des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés.

#### Commission de suivi et pilotage des travaux

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi

et pilotage des travaux, une commission d'un montant maximal égal à 3% H.T. du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

#### Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, convention de prestation de services

##### ■ Nature et objet :

Une convention de prestation de services entre la S.C.P.I. ALTIXIA CADENCE XII et la société ALTIXIA REIM a été signée le 4 janvier 2021. La société ALTIXIA REIM assure pour le compte de la SCPI :

o des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires. A ce titre, la société ALTIXIA REIM aura notamment pour mission de :

- rechercher et sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
- planifier les interventions,
- analyser les diagnostics réalisés,
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et administrateurs de biens,
- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
- communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- établir et diffuser les reportings adéquats,

o des prestations de commercialisation. A ce titre la société ALTIXIA REIM pourra être amenée à :

- rechercher des locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de la S.C.P.I.,
- négocier avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués,
- négocier avec les locataires en vue du renouvellement de leur bail,
- négocier avec les locataires en vue d'une extension ou d'une réduction de la surface de leurs locaux.

- des prestations d'actes. A ce titre la société ALTIXIA REIM aura la mission d'établir les actes juridiques de toute nature concourant à la mise à disposition d'un local.

##### ■ Modalités :

#### Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, la société ALTIXIA REIM percevra :

—pour les études préalables, les travaux préparatoires

- o pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;

- o pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à €200 H.T. par actif et par contrôle.

- o pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,

- o pour la mise en place d'une « annexe verte

», une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,

- o pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de €500 H.T. par actif concerné,

- o pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de €5 000 H.T. par certification ou labellisation,

- o pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,

- o pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 par actif et par an.

Chacune de ces rémunérations constitue un maximum et sera facturée par la société ALTIXIA REIM, pour chaque immeuble à l'achèvement de la mission à laquelle elle se rapporte et par an.

#### Au titre des prestations de commercialisation, la société ALTIXIA REIM percevra :

- o relocations :

§ versement par la S.C.P.I. d'un honoraire au plus égal à :

- 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial,

- 10% H.T. pour un bail de courte durée,

§ versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :

- 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte,

- 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

Cet honoraire sera facturé au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

- o négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) : versement d'un honoraire au plus égal à 15% H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

Au titre de rédaction d'actes, la société ALTIXIA REIM percevra une rémunération forfaitaire maximale par acte :

- o €1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à €10 000 ;

- o €2 000 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €10 000 et €50 000 ;

- o €3 500 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €50 000 et €100 000 ;

- o €5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €100 000.

Cette rémunération forfaitaire maximale sera facturée au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2025 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants

- Prestations techniques : €0 ;

- Prestations de commercialisation : €0 ;

- Prestation de rédaction d'acte : €18 016,21 H.T.

Paris La Défense,  
**Le Commissaire aux Comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de gestion, ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital de la Société au 31 décembre 2025 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
5. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
6. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession ;
8. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
9. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 142 078 500 € représentant 65 692 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

l'exercice clos le 31 décembre 2025 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat

L'assemblée générale ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 9 113 622,87 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 244 723,73 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 3 429,97 €

Constitue un bénéfice distribuable de 9 361 776,57 €

Décide de l'affecter :

- À la distribution d'un dividende à hauteur de 8 910 054,08 €, soit 9,89 € par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2025,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 451 722,49 €, soit 0,48 € par part au 31/12/2025.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### **Approbation des opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties**

L'assemblée générale réitère son autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, en délivrant toutes garanties de toute nature, notamment hypothèques, sûretés réelles et personnelles portant sur les biens financés, les loyers et toutes créances notamment professionnelles, dans la limite d'un montant maximal égal à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la Société telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la Société.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte sur la base de situations intermédiaires.

L'Assemblée Générale précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession**

L'assemblée générale :

- autorise la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession constatées au 31 décembre 2025, soit 1 543 100 euros, afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté mensuel, la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du mois ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale ayant pris acte qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de 3 à 12 associés » et « Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. » et prenant acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, des mandats des huit membres du Conseil de Surveillance de la société, à savoir :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Madame Dominique Dudan
- Madame Roselyne Lebas
- Monsieur Hervé Manet
- Monsieur Alain Regnault
- SCI Bellemeo Patrimoine
- LSG Conseil

et que cinq candidatures régulières ont été reçues,

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028, trois associés au moins et cinq associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix par mis les candidats figurant ci-dessous :

Candidats personnes physiques	Elu	Non élu	Nombre de voix
<b>MONSIEUR VINCENT DANIS</b>			
<b>MADAME DOMINIQUE DUDAN</b>			
<b>MADAME SONIA FENDLER</b>			
<b>MONSIEUR ALAIN REGNAULT</b>			
Candidats personnes morales			
<b>SCI BELEMEO PATRIMOINE</b>			

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)