



scpi  
ALTIXIA CADENCE XII

# RAPPORT ANNUEL 2023

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023



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



# scpi

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

# Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10
RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	21
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	24
COMPTES AU 31-12-2023	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTIONS	45



Taux de distribution 2023  
5,60%

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

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

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 31-12-2023	123 943 050 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.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, Société anonyme, au capital de 1 499 999,91 € dont le siège social est 19, rue des Capucines — 75001 PARIS, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

### 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 2025 statuant les comptes de l'exercice 2024.



# le mot de

## SONIA FENDLER & FRÉDÉRIC ATTHAR



Chers associés,

L'année 2023 a de nouveau permis à votre SCPI de démontrer la pertinence de ses convictions et de sa gestion.

En effet, dans un contexte immobilier chahuté, notamment en raison de la hausse des taux, votre SCPI affiche un taux de distribution en hausse à 5.60% en 2023. Ce taux de distribution, soumis à la validation de votre assemblée générale, demeure largement supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2023 qui s'établit à 4,52% (source IEIF) de sorte que votre SCPI se classe parmi les meilleures SCPI.

Cette bonne gestion a permis à votre SCPI de maintenir une quasi-stabilité des valeurs d'expertise du patrimoine, particulièrement appréciable dans l'environnement immobilier actuel. Ces valeurs d'expertise confirment non seulement la pertinence de nos convictions immobilières faisant la part belle aux locaux d'activité, mais aussi aux retails parks et aux commerces de loisirs qui bénéficient d'une forte attractivité.

Ces convictions sont reflétées dans les acquisitions de l'année que nous vous invitons à découvrir dans ce rapport annuel. 2023 aura notamment été l'occasion d'investir pour la première fois à l'étranger avec un premier actif de commerces de proximité dans le centre-ville de Dublin avec un taux très relutif. Cette diversification à l'étranger sera notre priorité 2024.

La qualité des actifs acquis se confirme également lors des cessions : votre SCPI a pu dégager une belle plus-value en cédant son 1er actif à un utilisateur !

Ainsi, la valeur de reconstitution de votre SCPI, également soumise à la validation de votre assemblée générale, s'établit en 2023 à 204,77 euros soit en légère baisse par rapport à la valeur 2022 qui était de 208,62 euros.

L'ensemble de ces éléments permet de confirmer le prix de souscription de la part de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII à 200 euros qui respecte ainsi les contraintes réglementaires tout en maintenant un écart confortable avec la valeur de reconstitution.

Cette année encore, vous pouvez compter sur nos détermination et agilité pour mettre en œuvre nos convictions au bénéfice de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII !

Bien à vous



**FRÉDÉRIC ATTHAR**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL - ALTIXIA REIM



**SONIA FENDLER**  
PRÉSIDENTE - 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 pourrait 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 31.12.2023

463 M€

Valeur vénale des actifs gérés par  
ALTIXIA REIM  
au 31 décembre 2023

2

SCPI à capital variable  
ALTIXIA CADENCE XII et  
ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
ALTIXIA VALEUR

3

CLUBS DEALS

## Une communication dématérialisée

A 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 et 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 22-02-2024



## ÉCONOMIE

L'année 2023 a été marquée par des perturbations majeures à l'échelle mondiale, affectant les chaînes d'approvisionnement, de production et, en fin de compte, la consommation et les échanges internationaux, qui sont les principaux moteurs de la croissance économique.

En effet, depuis quatre ans, l'économie mondiale subit des perturbations sans précédent, comprenant une pandémie mondiale, une invasion en Ukraine et un conflit au Proche-Orient, entraînant des bouleversements majeurs dans les dynamiques économiques.

La France n'a pas échappé à ces turbulences mondiales mais a su démontrer une forte résilience dans ce contexte et se distingue par une croissance positive en 2023. Par ailleurs, selon les prévisions de la Commission Européenne, l'activité économique devrait se redresser en 2024, avec une croissance anticipée de 0,9%, soutenue par la demande intérieure et un recul progressif de l'inflation. Les perspectives à moyen terme prévoient une poursuite de la reprise en 2025, avec une croissance estimée à 1,3%, principalement tirée par la consommation des ménages.

La baisse de l'inflation amorcée depuis l'été 2023 devrait se poursuivre en 2024 et 2025 avec des perspectives visant à maintenir l'inflation autour de 2%. Cette tendance concerne principalement les services, l'énergie et, dans une moindre mesure, les produits manufacturés et l'alimentation.

La progression du taux de chômage à 7,5% fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10% à 7,1%, avec un point bas atteint au 1er trimestre 2023 et une perspective aux alentours de 7,8% d'ici fin 2025. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire

le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de +34,4% en 2023.

## L'INVESTISSEMENT

L'année 2023 s'est distinguée par des changements significatifs dans le paysage de l'investissement immobilier, caractérisée par une baisse notable des volumes investis, mais aussi par des tendances nouvelles et des ajustements stratégiques des acteurs du marché.

La hausse des taux directeurs des banques centrales et le resserrement des conditions de financement ont conduit de nombreux investisseurs à réévaluer leur exposition à l'immobilier en 2023 au profit des actifs monétaires et obligataires redevenus économiquement compétitifs avec le renchérissement du coût de l'argent.

Ainsi, les volumes investis dans le monde (immobilier d'entreprise et résidentiel) ont diminué de moitié par rapport à 2022, avec une baisse similaire observée en Europe et aux États-Unis, tandis que l'Asie-Pacifique a mieux résisté.

En France, la baisse des volumes investis a été comparable à celle observée dans les autres pays européens, avec un montant global de 12,8 milliards d'euros en baisse de 53% par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Cette baisse a particulièrement affecté le marché des grandes transactions dont le nombre a été divisé par trois en un an.

Dans ce contexte de marché, les SCPI et OPCI ont maintenu un certain dynamisme et ont vu leur part dans les volumes investis passées de 27% à 37%. De la même manière, les investisseurs privés ont accru leur participation, représentant près de 13% des volumes investis en 2023, contre 7% en 2022.

Un des faits marquant de l'année 2023 est sans aucun

doute la croissance spectaculaire des ventes utilisateurs. Elles ont atteint un niveau record de 5,5 milliards d'euros et sont principalement le fait des marques et groupes de luxe.

En revanche, la part des investisseurs étrangers sur le marché français a diminué à 27% en 2023, avec des investissements en baisse de plus de 60% par rapport à 2022 et une diminution significative par rapport au pic des années 2018-2019 où ils représentaient près de 50% des volumes investis.

La baisse de la demande en investissement immobilier, résultant de la nouvelle attractivité des marchés financiers, a mécaniquement eu un effet baissier sur les prix des actifs immobiliers en 2023, avec une nette décompression des taux de rendement prime (- 75 à - 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise).

En 2024, le marché sera caractérisé par une sélectivité accrue, tant en termes de produits que de localisations. Les investisseurs rechercheront la diversification géographique et sectorielle pour mutualiser les risques. Par ailleurs, les conditions de financement pourraient se détendre, mais le coût de l'argent restera élevé, marquant le début d'un nouveau cycle immobilier. Les banques seront plus sélectives, en accordant une attention particulière à la solidité du marché locatif et aux caractéristiques environnementales des biens.

Ainsi et en dépit d'un contexte macro-économique encore très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, ralentissement économique mondial, etc.), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. Les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

### LES BUREAUX

Les volumes investis en bureaux sont passés de 13,6 milliards d'euros en 2022 à 6,4 milliards en 2023, soit une baisse de 56% en un an. L'année 2023 se distingue une nouvelle fois par la baisse significative des transactions supérieures à 100 millions d'euros. Seules 10 cessions ont été recensées en 2023 en France contre 33 en 2022 et 66 en 2019.

En Île-de-France, 4,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2023, soit une baisse de 56% par rapport à l'année passée, tout en voyant sa part augmenter d'une année sur l'autre, passant de 53% en 2022 à 73% en 2023. En revanche, ces chiffres ne doivent pas masquer la forte polarisation du marché. Ainsi, Paris Intramuros a capté 60% de l'activité et la baisse a été bien plus importante dans certains secteurs périphériques et en particulier en 2ème couronne.

Les investisseurs ont été confrontés à plusieurs défis, notamment le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux d'intérêt, qui ont entravé l'activité d'investissement dans l'ensemble du pays. En outre, les mauvais fondamentaux du marché locatif sur certains secteurs d'affaires franciliens (baisse durable de la demande placée avec la généralisation du télétravail, suroffre abondante, ...) où une prime de risque supplémentaire s'applique actuellement a conduit de nombreux vendeurs à retirer leurs biens du marché ou à décaler leur calendrier de vente.

Pour l'année 2024, plusieurs tendances sont à prévoir. Des besoins de liquidités et des problématiques de refinancement pourraient entraîner une recrudescence de "ventes forcées". Les fonds value-add et opportunistes devraient également être plus nombreux, sous réserve d'obtenir le financement nécessaire.

### COMMERCES

L'année 2023 marque un ralentissement important dans la dynamique transactionnelle des dix dernières années (volume moyen de 4,9 Mds €), avec un total investi de 3 Mds € à fin décembre. Affichant un recul de 49% sur 1 an et de 38% par rapport à la moyenne décennale, la classe d'actifs s'inscrit néanmoins dans un marché immobilier en forte baisse (-56% sur un an), ce qui lui permet de renforcer sa part de marché vis-à-vis des autres classes d'actifs en déclin plus prononcé. Par ailleurs, 2023 se distingue par un volume de ventes utilisateurs exceptionnel, illustrant l'importance de l'immobilier commercial dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement « classiques », ce sont plus de 5,4 milliards d'euros qui ont été investis en commerces en 2023, ce qui équivaut à la moyenne décennale.

Ces ventes utilisateurs mises à part, les commerces totalisent 25% des montants investis en 2023, dépassant largement la moyenne historique de 18% sur 10 ans et 16% sur 5 ans.

Enfin, la répartition des investissements dans les commerces a également évolué. 2023 se caractérise par une baisse de près de 60% des investissements en commerces de pieds d'immeuble, qui voient leur part passer de 38% en 2022 à 29% en 2023. En revanche, la part des centres commerciaux a augmenté de 14 points pour atteindre 36% des volumes investis.

Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retail Parks », 2023 s'inscrit dans la continuité de 2022 avec une part de 28% des volumes investis contre 30% l'année précédente. Les investisseurs apprécient toujours cette classe d'actif pour l'attractivité des rendements, les

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2023

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

123 943 050 €

CAPITALISATION

165 257 400 €

NOMBRE DE PARTS

826 287

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 983

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

171,72 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE\*

5,60%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

26

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

134,9 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS\*\*\*

6,36%

\*Taux de distribution sur valeur de la part au 1er janvier 2023

\*\*Montant total des acquisitions et des promesses réalisées depuis l'origine de la société

\*\*\*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 2023

La capitalisation de la SCPI s'établit à 165 257 400 euros après une collecte nette 2023 de 38 506 200 euros. Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de cession. La société de gestion a poursuivi en 2023 une stratégie d'investissements en actifs immobiliers diversifiés, cependant les investissements de l'exercice ont porté exclusivement sur des actifs d'activités, de logistique ou de commerces de retail parks. Altixia Cadence XII n'a réalisé aucun investissement en actifs de bureaux afin de réduire son exposition à cette classe d'actifs. Les investissements réalisés sont situés en région et, pour la première fois, hors de France et ont porté sur :

- Un actif à usage d'ateliers, entrepôts et bureaux à Aubagne, situé au cœur d'une zone d'activités très dynamique et loué à une société spécialisée en biotechnologies, acquis pour un montant de 11,7 millions d'euros acte en mains
- Deux actifs à usage de locaux d'activités loués à un même locataire spécialisé dans la conception, la production et la commercialisation de composants hydrauliques, situés à Canéjan en périphérie de Bordeaux et à Vertou à proximité immédiate de Nantes, acquis pour un montant de 6 millions d'euros acte en mains
- Un actif de 6 lots de commerces de loisirs en retail park situé dans le premier pôle commercial de Normandie à Mondeville, à proximité de Caen, acquis en indivision avec la SCPI Altixia Commerces pour un montant de 1,7 millions d'euros acte en mains
- Un actif logistique neuf bénéficiant d'une labellisation environnementale, situé dans le parc d'activités Mantes Innovaparc à Buchelay; d'une surface de 3 562 m<sup>2</sup>, il a été acquis pour un montant de 6,7 millions d'euros acte en mains
- Un actif de commerce alimentaire situé au cœur de Dublin à proximité du Trinity College, d'une surface de 285 m<sup>2</sup>, il a été acquis pour un montant de 2,3 millions d'euros acte en mains

Ces six nouvelles acquisitions représentent un total de 28,6 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 134,9 millions d'euros.

ALTIXIA CADENCE XII a également effectué sa première cession d'actif immobilier au mois de décembre. Un local commercial de 187 m<sup>2</sup> détenu en indivision avec Altixia Commerces, situé dans le quartier de l'Arsenal de Rueil Malmaison (92) et initialement acquis en avril 2019 a été cédé à son futur exploitant, ce qui a permis de dégager une plus value comptable de 232 592 euros. La plus value de cession a fait l'objet d'une distribution aux associés lors de la distribution de revenus au titre du mois de décembre.

A fin 2023 le patrimoine de votre SCPI est constitué de 25 actifs livrés et en exploitation pour un total de 75 locataires. ALTIXIA CADENCE XII maintient sa stratégie de SCPI Diversifiée avec 31% de la valeur du patrimoine en actifs de bureaux (contre 40% à fin 2022), 38% en actifs d'activités et 26% en actifs commerciaux, et 5%

en actifs logistique. La part des actifs situés en régions reste stable à 74% de la valeur du patrimoine à fin 2023. Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche fin 2023 un taux d'occupation financier de 98,7% contre 97,2% au 31 décembre 2022. La principale vacance à fin 2023 porte sur deux lots totalisant 156 m<sup>2</sup> en quote-part de détention à Rueil Malmaison, et une surface de 330 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Apollo de Mérignac.

La valorisation des actifs en patrimoine se monte à 126,7 millions d'euros en quote part de la SCPI. Dans le contexte de marché actuel marqué par la hausse des taux de rendement et une baisse globale des valeurs des actifs immobiliers, la valeur vénale de son patrimoine affiche un repli de -3,46% à périmètre constant, après une hausse de +1,08% l'année précédente. La valeur de réalisation d'ALTIXIA CADENCE XII sera de 171,72 euros contre 178,48 euros par part, soit une diminution de -3,79%. La valeur de reconstitution sera portée à 204,77 euros par part, cette valeur se situant au dessus du prix de souscription de la part à hauteur de +2,39%.

ALTIXIA CADENCE XII termine l'année 2023 avec un résultat comptable de 11 euros par part. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'exercice 2023 s'élève à 10,91 euros par part, à laquelle s'ajoute la distribution de la plus value de cession pour 0,28 euros brut par part. La distribution de l'exercice 2023 se monte par conséquent à 11,19 euros équivalent à un taux de distribution de 5,60% calculé sur un prix de part de 200 euros.

L'assemblée générale sera l'occasion de :

- (i) 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 ;
- (ii) autoriser le renouvellement du mandat de l'expert immobilier pour une nouvelle durée de cinq ans, et
- (iii) renouveler le mandat du commissaire aux comptes pour une nouvelle durée de six exercices,
- (iv) allouer une rémunération (jetons de présence) aux membres du Conseil de surveillance en fixant un montant maximum annuel, en application de l'article XX 5. des statuts de l'ALTIXIA CADENCE XII, à charge pour le Conseil de surveillance de la répartir entre ses membres.

L'année 2024 devrait être marquée par la fin de la période de forte hausse des taux que nous connaissons depuis bientôt deux ans. Tout en restant vigilants sur l'évolution des marchés immobiliers et locatifs, ALTIXIA CADENCE XII dispose de capacités d'investissement lui permettant de se positionner sur des acquisitions à des taux de rendement attractifs. La stratégie d'investissement mise en œuvre en 2024 visera à développer la part des actifs européens dans le patrimoine.

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts et de note d'information de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.

Ces modifications sont motivées par la volonté de poursuivre le développement de votre SCPI en améliorant la liquidité des parts par l'introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité.

#### INTRODUCTION D'UN NOUVEAU MÉCANISME DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ : COMPENSATION DIFFÉRÉE DES SOUSCRIPTIONS ET RETRAITS

Nous vous proposons d'introduire un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité au sein de notre SOCIÉTÉ qui viendrait s'ajouter aux mécanismes déjà existants (retrait en contrepartie des souscriptions, suspension de la variabilité du capital et fonds de remboursement) au regard du contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de ces évolutions, nous vous proposons de permettre de traiter les demandes de retraits avec les sommes provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois et non encore investies dans la limite d'un montant de deux (2) % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ.

L'intérêt de ce mécanisme est de permettre de fluidifier le marché des parts de votre SOCIÉTÉ.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier les articles IX et XI des statuts et autoriser la modification de la note d'information.

#### Article IX. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

##### **Ancienne rédaction :**

« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.

Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.

Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, tous

pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

Le montant du capital social est réduit du montant des retraits non compensés par des souscriptions. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi. »

##### **Nouvelle rédaction :**

« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.

Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.

Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

Le montant du capital social est réduit du montant des retraits notamment (i) en cas de retraits compensés

par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.»

#### Article XI. RETRAITS DE PARTS

##### Ajout d'un paragraphe et mention supplémentaire (tels que soulignés ci-après) :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées dans les présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la société de gestion (y compris un envoi par mail de l'ordre scanné). Les demandes seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Les parts remboursées sont annulées.

Les demandes de retraits peuvent être exécutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze mois précédents. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ défini dans la note d'information.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SOCIÉTÉ peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers. Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. Par compensation avec les demandes de

souscriptions en cours ou des douze derniers mois si elles existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur ce fonds. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.

3. Par la suspension de la variabilité du capital décidée par la société de gestion, conformément à l'article 8 des présents statuts, si des demandes de retrait portant sur plus de 5% des parts de la SOCIÉTÉ ne sont pas compensées par des souscriptions au terme d'une période de six mois consécutifs, et la mise en place d'un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

4. Par des mesures décidées par une assemblée générale extraordinaire convoquée conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF. Cette convocation intervient dans un délai de deux (2) mois courant à compter du constat par la société de gestion de demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ non satisfaites à l'issue d'un délai de douze (12) mois après leur enregistrement. En pareil cas, la société de gestion en informe l'AMF.

L'assemblée générale prend les mesures appropriées dont, A. La suspension de la variabilité emportant l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues.

La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-205 à 422-217 du Règlement ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède les 2e et 4e vendredi de chaque mois à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de HERACLES GESTION ou directement auprès de son service client. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion.

B. La cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ. »

\*\*\*

Nous vous précisons que cette modification de la note d'information n'est pas soumise à visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

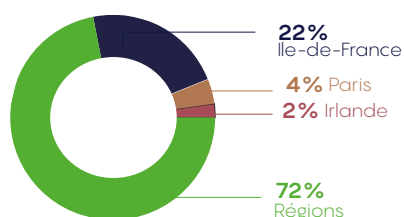
La société de gestion

# patrimoine

## IMMOBILIER

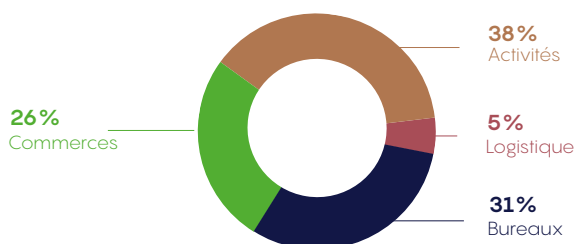
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2023)



### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2023)



### Chiffres clés

au 31-12-2023

**28,6M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2023

**6,36%**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains

**75**

Nombre de locataires

**75 296 m<sup>2</sup>**

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

**2,70 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

**98,7%**

Taux d'occupation financier

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2023)

En €	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Logistique	Total en %
Paris	4 880 000	-	-	-	4%
Région Parisienne	5 100 000	9 243 845	7 900 000	6 100 000	22%
Régions	29 670 000	21 574 243	40 290 000	-	72%
Europe hors France	-	2 200 000	-	-	2%
<b>Total €</b>	<b>39 650 000</b>	<b>33 018 087</b>	<b>48 190 000</b>	<b>6 100 000</b>	<b>126 958 087</b>
<b>Total en %</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>	<b>38%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

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





## AUBAGNE (13)

Date d'acquisition	29-03-2023
Montant (acte en main)	11,4 M€
Surface	9 331 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	3

Locaux d'activité



## CANÉJAN (33)

Date d'acquisition	21-04-2023
Montant (acte en main)	env. 6 M€
Surface	765 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	1

Mixte Bureaux/Activités



## VERTOU (44)

Date d'acquisition	21-04-2023
Montant (acte en main)	env. 6 M€
Surface	3 957 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6 %
Nombre de locataires	1

Mixte Bureaux/Activités



## MONDEVILLE (14)

Date d'acquisition	29-06-2023
Montant (acte en main)	env. 8 M€
Surface	5 243 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	environ 6%
Nombre de locataires	6

Retail Park



## BUHELAY (78)

Date d'acquisition	28-09-2023
Montant (acte en main)	env. 6,5 M€
Surface	3 562 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

Commerces



## DUBLIN (IRL)

Date d'acquisition	19-12-2023
Montant (acte en main)	env. 2,3 M€
Surface	285 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 7 %
Nombre de locataires	1

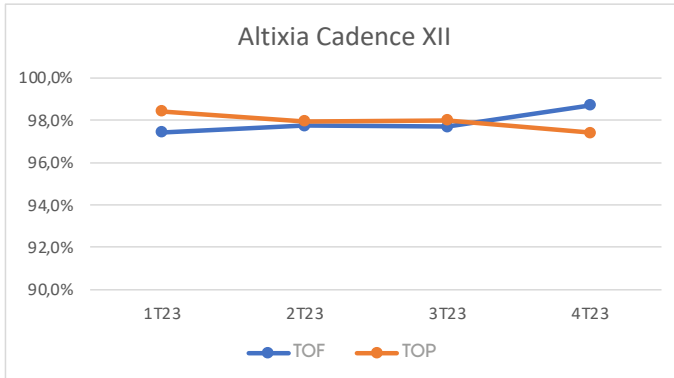
Commerces



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2023

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

Les Taux d'Occupation moyens trimestriels, calculés en fonction des loyers (Taux d'Occupation Financier) ou des surfaces (Taux d'Occupation Physique) ont évolué de la manière suivante au cours de l'année 2023 :



Les Taux d'Occupation Physiques sont restés relativement stables au cours de l'année 2023 et à un excellent niveau, supérieur ou égal à 98%.

Les Taux d'Occupation Financiers sont également restés stables tout au long de l'année à de très bons niveaux, entre 97,5 et 98,5%.

La part des mesures d'accompagnement a été très faible au cours de trois premiers trimestres (environ 0,5%) et a augmenté au 4T 2023 à 1,3% en raison de la relocation de surfaces (2 baux à Chambly) avec une période de franchise.

La part de la vacance financière a diminué tout au long de l'année passant de 2,6% au 1er trimestre à 1,3% du TOF au 4e trimestre.

Elle est décomposée comme suit :

- Rueil Malmaison : 0,5%
- Mérignac : 0,4%
- Aix-les-Milles : 0,2%
- Noisy-le-Sec : 0,2%

## 5,53 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-23

## TOP 5 DES PLUS LONGUES DURÉES RÉSIDUELLES PAR ACTIF :

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Mondeville	9,30
Eragny	8,76
Buchelay	8,75
Rueil (Icade)	7,66
Toulouse	7,59

## GESTION LOCATIVE

L'année 2023 a été marquée par l'amélioration et la consolidation de l'état locatif du patrimoine tant sur les activités de commerces que de bureaux.

Dans les zones de renouvellement urbain, l'attractivité des commerces est toujours très forte notamment grâce à des locaux offrant des caractéristiques favorables à des prises à bail (dernières normes de construction/faible consommation, grandes vitrines...).

A Chambly, un bail a été signé avec une crêperie sous l'enseigne Crepe Touch pour une surface de 405m<sup>2</sup>. Cette activité remplace un centre de réalité virtuelle. Le bail de 10 ans dont 6 fermes a pris effet en octobre 2023.

Natureo, enseigne d'alimentation bio, a restitué son local de 875m<sup>2</sup> en juin 2023. Cette cellule a rapidement été relouée à une enseigne de destockage, Maxxilot, avec une prise d'effet en novembre 2023.

A Noisy le Sec, un bail avec un restaurateur, The Ranch, a pris effet en octobre 2023 sur une surface de 223m<sup>2</sup>.

A Boigny, le locataire historique IBM a souhaité exercer son option au titre de son bail de libérer une surface de 869m<sup>2</sup> au 31/10/2023.

Ce bail prévoyait une indemnité de départ à régler par le locataire s'il exerçait cette option, montant correspondant à la franchise de loyer de 3 mois HT HC consentie initialement soit la somme de 26 079€ pour ce lot.

Le locataire Nuoma, a souhaité mettre fin à son bail lors de sa 2nde triennale, restituant sa cellule de 181 m<sup>2</sup> au 17/11/2023.

## Départs

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Fin de bail	Locataires
Chambly	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup> (50%)	438 m <sup>2</sup> (50%)	30-06-2023	Natureo
Boigny	7 343 m <sup>2</sup>	7 343 m <sup>2</sup> (100%)	181 m <sup>2</sup> (100%)	17-11-2023	Nuoma
Boigny	7 343 m <sup>2</sup>	7 343 m <sup>2</sup> (100%)	869 m <sup>2</sup> (100%)	31-10-2023	IBM

## Arrivées

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Prise d'effet	Locataires
Chambly	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup> (50%)	438 m <sup>2</sup> (50%)	01-11-2023	Maxxilot
Chambly	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup> (50%)	203 m <sup>2</sup> (50%)	15-10-2023	Crêpe Touch
Noisy Le Sec	4 471 m <sup>2</sup>	1 967 m <sup>2</sup> (44%)	98 m <sup>2</sup> (44%)	26-10-2023	The Ranch

### Chambly- Crêpe Touch



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

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	135 027 225,96 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	15 162 010,79 €
Valeur comptable	150 189 236,75 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>181,76 €</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	126 724 673,40 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	15 162 010,79 €
Valeur de réalisation	141 886 684,19 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>171,72 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	141 886 684,19 €
Frais d'acquisition des immeubles	12 084 326,00 €
Commission de souscription	15 227 902,11 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>169 198 912,30 €</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>204,77 €</b>

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	50 783,23
Dettes et engagements 31/12/2023	12,74%	16 175,83
- Dont emprunts hypothécaires	12,74%	16 175,83
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,00%	0,00

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 2023 calculé selon la méthode brute est de 64% et de 89% 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'exercice (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'exercice)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice
28/02/2019	3 877 500,00	5 170 000,00	25 850	12	465 300,00	200,00
31/12/2019	20 161 500,00	21 712 000,00	134 410	157	1 954 080,00	200,00
31/12/2020	36 245 400,00	21 445 200,00	241 636	447	1 934 568,00	200,00
31/12/2021	52 767 900,00	22 030 00,00	351 786	767	1 989 900,00	200,00
31/12/2022	95 063 400,00	56 394 000,00	633 756	1 392	5 077 926,00	200,00
31/12/2023	123 943 050,00	38 506 200,00	826 287	1 983	3 544 416,00	200,00

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

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON 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
2020	250	182,00	37 950,00	0,00	605
2021	400	182,00	72 800,00	0,00	1 851
2022	137	182,00	24 934,00	0,00	2 707
2023	4 306	182,00	783 692,00	0,00	5 385

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31-12-2023	31-12-2022
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	11,19 €	11,01 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	5,60%	5,51%
Report à nouveau cumulé par part (en euros) [2]	1,17 €	0,81 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription constaté sur la même année.

(2) Report à nouveau après affectation du résultat.

Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 11,19 € par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2023 de 5,60%. Le dividende pour l'exercice 2023 a été versé de manière mensuelle. Les douze acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2023	2022
Acompte n°1	0,85	0,91
Acompte n°2	0,85	0,91
Acompte n°3	0,85	0,91
Acompte n°4	0,96	0,92
Acompte n°5	0,96	0,92
Acompte n°6	0,96	0,92
Acompte n°7	0,96	0,92
Acompte n°8	0,96	0,92
Acompte n°9	0,96	0,92
Acompte n°10	0,96	0,92
Acompte n°11	0,96	0,92
Acompte n°12	0,96 **	0,92
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>11,19 €</b>	<b>11,01 €</b>
** dont distribution de plus value de cession immobilière pour un montant de 0,28 € par part	<b>5,60%</b>	<b>5,51%</b>

\* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur de l'année N

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

	2023		2022		2021	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	12,56	90,93%	14,44	99,68%	11,59	98,72%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,25	9,07%	0,05	0,32%	0,15	1,28%
Produits divers	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,48</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,74</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	1,38	9,99%	1,44	9,94%	1,18	10,05%
Autres frais de gestion*	0,27	1,95%	0,27	1,86%	0,27	2,30%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,01%	0,09	0,62%	0,34	2,90%
Charges immobilières non récupérées	0,06	0,43%	0,01	0,07%	0,04	0,34%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,85</b>	<b>13,39%</b>	<b>1,81</b>	<b>12,50%</b>	<b>1,83</b>	<b>15,59%</b>
Charges financières	0,51	3,72%	0,54	3,72%	0,38	3,24%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>						
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres (charges à étaler)	0,06	0,75%	0,11	0,75%	0,10	0,85%
<b>PROVISIONS</b>						
Dotation provision pour grosses réparations	0,29	3,33%	0,48	3,33%	-	-
Dotation nette aux autres provisions**	0,26	1,88%	0,15	1,04%	0,12	1,02%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,12</b>	<b>9,68%</b>	<b>1,28</b>	<b>8,84%</b>	<b>0,60</b>	<b>5,11%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,81</b>	<b>20,34%</b>	<b>3,09</b>	<b>21,33%</b>	<b>2,43</b>	<b>20,70%</b>
<b>RÉSULTAT (pour une part en jouissance sur toute la durée de l'exercice)</b>	<b>11,00</b>	<b>79,66%</b>	<b>11,39</b>	<b>78,67%</b>	<b>9,30</b>	<b>79,23%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire****	11,19	81,01%	11,01	76,02%	10,29	87,65%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>1,17</b>	<b>8,48%</b>	<b>0,81</b>	<b>5,61%</b>	<b>0,36</b>	<b>3,03%</b>

\* 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.

\*\*\*\* Dont distribution de plus value brute de 0,28€ par part.

## ■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2023	Durant l'année N
<b>Fonds collectés</b>	<b>165 350 424,00</b>	<b>38 585 058,00</b>
+ cessions d'actifs	419 752,77	419 752,77
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange		
+ divers (préciser)		
- commission de souscription	-13 031 622,00	-3 544 416,00
- achat d'immeubles	-133 002 010,21	-26 497 644,60
- frais d'acquisition (non récupérables)	-2 567 171,45	-2 547 229,60
- soulte versée dans le cadre d'un échange		
- Investissements immobiliers indirects	-351 334,29	-17 500,00
+ Emprunts	16 301 062,30	-1 397 063,13
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>33 119 101,12</b>	<b>5 000 957,44</b>
Dont fonds de remboursement		

## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.442- 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.442-4, I, 1° : factures reçues non réglées au 31 décembre 2023 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	5	6	5	3	14	33
Montant des factures concernées	383 264,50	-1 989,72	-9 988,30	225 507,76	37 069,67	633 863,91
% du montant total des achats de l'exercice	0,05%	-0,02%	-0,12%	2,68%	0,44%	7,54%

Article D;442-4, I, 2° : factures émises non réglées au 31 décembre 2022 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	0	3	5	6	30	44
Montant des factures concernées	0,00	4 510,26	10 176,49	49 499,87	483 946,79	548 133,41
% du montant total des achats de l'exercice	0,00%	0,04%	0,10%	0,48%	4,72%	5,35%

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2023 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	16,10 €
Frais et charges déductibles	4,91 €
Intérêts d'emprunts	0,51 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>10,68 €</b>
dont revenus fonciers de source française	10,68 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	10,91 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(1)</sup>	0,24 €

<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	11,56 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	141,18 €
Pour les non-résidents fiscaux	138,72 €

# 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 2023, 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 2023 à 17% 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 2023, 4 221.41€ 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'exercice, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 21 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 2 070 543,47€. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (6 personnes au 31 décembre 2023) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 852 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, évènements 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)



# comptes

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

31 DÉCEMBRE 2023

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2023 (EUROS)**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	134 339 117,44	125 619 442,72	106 248 318,61	103 918 442,72
Immobilisations en cours	509 369,60	508 644,60	5047,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-172 595,67	0,00	-124 126,68	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	351 334,59	596 586,08	333 834,59	570 808,12
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>135 027 225,96</b>	<b>126 724 673,40</b>	<b>106 463 073,52</b>	<b>104 489 250,84</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	81 335,96	81 335,96	522 073,75	522 073,75
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	23 002,59	23 002,59	22 263,25	22 263,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	722 202,66	722 202,66	299 290,88	299 290,88
Provisions pour dépréciation des créances	-255 512,19	-255 512,19	-92 558,40	-92 558,40
Autres créances	587 327,93	587 327,93	1 003 741,81	1 003 741,81
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	35 420 198,32	35 420 198,32	29 694 665,76	29 694 665,76
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>36 578 555,27</b>	<b>36 578 555,27</b>	<b>31 449 477,05</b>	<b>31 449 477,05</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-17 749 500,37	-17 740 784,50	-18 938 027,15	-18 938 027,15
Dettes d'exploitation	-2 420 325,06	-2 420 325,06	-1 854 978,02	-1 854 978,02
Dettes diverses	-821 131,67	-821 131,67	-1 521 414,01	-1 521 414,01
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-20 990 957,10</b>	<b>-20 982 241,23</b>	<b>-22 314 419,18</b>	<b>-22 314 419,18</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	5 875,62	5 875,62	84 734,22	84 734,22
Produits constatés d'avance	-549 255,82	-549 255,82	-732 755,04	-732 755,04
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	117 792,82	117 792,82	136 996,35	136 996,35
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-425 587,38</b>	<b>-425 587,38</b>	<b>-511 024,47</b>	<b>-511 024,47</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>150 189 236,75</b>		<b>115 087 106,92</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>141 895 400,06</b>		<b>113 113 284,24</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2023

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2023
<b>Capital</b>	<b>95 063 400,00</b>	-	<b>28 879 650,00</b>	<b>123 943 050,00</b>
Capital souscrit	95 063 400,00		28 879 650,00	123 943 050,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>19 508 615,24</b>	-	<b>5 994 471,40</b>	<b>25 503 086,64</b>
Prime d'émission	31 701 966,00		9 705 408,00	41 407 374,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	(12 193 350,76)		(3 710 936,60)	(15 904 287,36)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	-		-	-
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins - values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-		<b>952,98</b>	<b>952,98</b>
<b>Réserves</b>	-		-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>310 536,28</b>	<b>204 555,40</b>	<b>166 520,60</b>	<b>681 612,28</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>204 555,40</b>	<b>(204 555,40)</b>	<b>60 534,85</b>	<b>60 534,85</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 445 783,81	(4 445 783,81)	7 027 048,99	7 027 048,99
Acomptes sur distribution	(4 241 228,41)	4 241 228,41	(6 966 514,14)	(6 966 514,14)
Prélèvement libératoire payé pour compte	-			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>115 087 106,92</b>	<b>0,00</b>	<b>35 102 129,83</b>	<b>150 189 236,75</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2023 (EUROS)

	en €	31-12-2023	31-12-2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers		7 989 536,60	5 494 040,38
Charges facturées		2 222 638,90	1 838 540,92
Produits des participations contrôlées		0,00	24 500,00
Produits annexes		30 506,21	40 429,56
Reprises de provisions dépréciation créances douteuses		36 772,90	44 351,09
Reprises de provisions PGE		65 054,29	0,00
Transferts de charges immobilières		3 618,49	0,00
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>10 348 127,39</b>	<b>7 441 861,95</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		2 222 638,90	1 838 540,92
Travaux de gros entretiens		62 221,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif		91 514,18	38 631,24
Dotations aux provisions pour gros entretien		113 523,28	124 126,68
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		199 726,69	103 726,33
Charges d'intérêts des emprunts		324 229,70	208 497,23
Autres charges immobilières		39 168,87	4 172,47
Dépréciations des titres de participation contrôlés		0,00	0,00
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>3 053 022,62</b>	<b>2 317 694,87</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>7 295 104,77</b>	<b>5 124 167,08</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation		0,00	0,00
Transfert de charges d'exploitation		3 559 212,77	5 082 013,56
Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>3 559 212,77</b>	<b>5 082 013,56</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la Société de gestion		4 441 468,79	5 630 987,24
Charges d'exploitation de la Société		146 523,56	106 015,52
Diverses charges d'exploitation		157,86	-56,46
Dotations aux amortissements d'exploitation		38 362,28	41 087,52
Dotations aux provisions d'exploitation		0,00	0,00
Dépréciations des créances douteuses		0,00	0,00
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>4 626 512,49</b>	<b>5 778 033,82</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-1 067 299,72</b>	<b>-696 020,26</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées		0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants		0,00	0,00
Autres produits financiers		800 292,94	17 636,99
Reprises de provisions sur charges financières		0,00	0,00
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>800 292,94</b>	<b>17 636,99</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts		0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants		0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00
Dépréciations		0,00	0,00
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>		<b>800 292,94</b>	<b>17 636,99</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		0,00	0,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		0,00	0,00
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		1 049,00	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		0,00	0,00
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>1 049,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>		<b>-1 049,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>7 027 048,99</b>	<b>4 445 783,81</b>

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

En €	Patrimoine détenu en direct	31/12/2023 Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	8 020 042,81	46 247,10	8 066 289,91
Charges non récupérables	-127 064,56	0,00	-127 064,56
Travaux non récupérables et de gros entretien	-62 221,00	0,00	-62 221,00
Impact des douteux	-162 953,79	0,00	-162 953,79
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>7 667 803,46</b>	<b>46 247,10</b>	<b>7 714 050,56</b>
Commissions de la société de gestion	-882 256,02	0,00	-882 256,02
Autres charges d'exploitation	-146 681,42	-225,42	-146 906,84
Intérêts des emprunts	-324 229,70	-8 136,98	-332 366,68
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits financiers	800 292,94	0,00	800 292,94
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-552 874,20</b>	<b>-8 362,40</b>	<b>-561 236,60</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	-1 049,00	0,00	-1 049,00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-1 049,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 049,00</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DÉTENTION</b>	<b>7 113 880,26</b>	<b>37 884,70</b>	<b>7 151 764,96</b>

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

# Annexe

## financière

---

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été élaborés et présentés conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices comptables ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### 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.

### 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

et financier. 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 2023 des immeubles locatifs : 126 958 087 €.**

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et les commissions de souscription versées à la Société de gestion sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2023 sont de 3 710 936,60 €.**

### 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.

**A cet effet au cours de l'exercice 2023, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 166 520,60 €.**

### 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.

Les provisions pour dépréciation sont inscrites dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine.



Bureaux – Nice

### 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.

A 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.

**Valeurs nettes réévaluées au 31 décembre 2023 : 596 586,08 €.**

### 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.

### 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.

### 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.



## 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	351 334,59	596 586,08	45 784,00	64 658,27	229 998,29	50%

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2023	Taux	Remboursement	Échéance	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28/03/2019	6 250 000 €	Fixe	In fine	5-avr.-24	5 ans
Banque Palatine	30/04/2019	250 468 €	Euribor 3 mois + Marge	Amortissable	22-févr.-30	11 ans
BPI	16/12/2021	5 085 239 €	Fixe	Amortissable	16-déc.-36	15 ans
Crédit Agricole Brie Picardie	07/11/2022	4 715 356 €	Fixe	Amortissable	10-nov.-37	15 ans
<b>Total</b>		<b>16 301 062 €</b>				

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	1 182 144,04
Charges d'intérêts sur emprunt	38 838,93
Intérêts à payer (agios)	
Etat charges à payer	18 889,00
Locataire avoir à établir	39 267,07
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>1 279 139,04</b>

	Montant (€)
Locataires factures à établir	174 069,25
Fournisseurs avances et acomptes	10 275,38
Fournisseurs avoir à recevoir	15 067,15
État produits à recevoir	4 249,00
Décompte de charges à recevoir	462,11
Intérêts courus placements de trésorerie	322 549,77
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>526 672,66</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Pour gros entretiens	124 126,68	113 523,28	65 054,29	172 595,67
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	92 558,40	199 726,69	36 772,90	255 512,19
<b>TOTAL</b>	<b>216 685,08</b>	<b>313 249,97</b>	<b>101 827,19</b>	<b>428 107,86</b>

Honoraires commissaires aux comptes	29 585,10
Honoraires expertises immeubles	18 724,00
Honoraires juridiques et fiscaux	13 026,00
Honoraires diverses	12 195,00
Frais d'actes	0,00
Annonces légales	232,00
Frais de bulletins trimestriel	0,00
Frais de rapport annuel	-435,00
Frais d'assemblée générale	29,30
Frais bancaires	13 928,92
Cotisations	1 133,55
C.V.A.E.	29 259,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>146 523,56</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

	Montant (€)
Pénalités	1 049,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 049,00</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)	9 664 247,40 €	0,00 €
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	351 334,59 €	333 834,59 €
Garanties reçues	253 066,93 €	302 837,70 €
Aval, cautions, hypothèques		

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
1 rue de la Butte au Berger 91 220 LE PLESSIS-PATE	Commerces	5-déc.-23	9 664 247
<b>TOTAL PROMESSES D'ACHATS</b>			<b>9 664 247</b>

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant (€)
Locataires	138 072,76
Locataires : factures à établir	174 069,25
Locataires : créances douteuses	410 060,65
<b>TOTAL</b>	<b>722 202,66</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant (€)
Résultat au 31 décembre 2023	7 027 048,99
Report à nouveau antérieur	515 091,68
Sortie de composant	
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>7 542 140,67</b>
Distribution des acomptes sur dividende	6 966 514,14
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>6 966 514,14</b>
Reconstitution du report à nouveau*	166 520,60
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT</b>	<b>742 147,13</b>

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

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Commission de gestion sur loyers perçus d'avance	5 875,62
<b>TOTAL</b>	<b>5 875,62</b>

## PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Redditions d'appels de fonds locataires - Charges locatives perçues d'avance	103 034,26
<b>TOTAL</b>	<b>103 034,26</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	3 544 416,00
Commission de gestion (HT)	883 618,54
Commission sur acquisition (HT)	755 310
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	13 434,25
Commission de transfert de parts (HT)	1800,00
Honoraires rédaction de baux	1900,00
<b>Rémunérations versées</b>	
Dividendes acompte 2023	275,00



**INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS \***

Ville	CP	Adresse	Pays	Détention	Surface (en m <sup>2</sup> ) 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	74 243	15 782 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	France	44%	1 999	24-juil.-19	4 379 163	118 456	4 497 619
Rueil-Malmaison	92500	rue des Bons Raisins	France	50%	414	30-avr.-19	2 279 303		2 279 303
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	1 680 888		1 680 888
Dublin	D04123	5 Lower College Green	Irlande	100%	285	21-déc.-23	2 339 962		2 339 962
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>14 979</b>		<b>30 854 968</b>	<b>192 699</b>	<b>31 047 667</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS BUREAUX</b>									
St-Grégoire	35760	rue des îles Kerguelén	France	100%	2 413	10-avr.-20	5 233 790		5 233 790
Mérignac	33700	5 avenue Appolo	France	100%	1 008	22-sept.-20	1 838 909		1 838 909
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-les-Milles	13080	550 rue Pierre Berthier	France	100%	1 368	26-avr.-21	3 421 350		3 421 350
Aix-les-Milles	13080	190 rue Claude Nicolas	France	100%	2 733	29-juin-21	4 678 731	231 943	4 910 674
Boigny sur Bionne	45760	Parc d'Activité Charbonnière-Secteur los	France	100%	7 342	4-mars-22	10 667 873		10 667 873
Eragny	95610	14-15 allée Rosa	France	100%	2 834	9-déc.-22	6 409 017		6 409 017
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>19 577</b>		<b>42 311 220</b>	<b>231 943</b>	<b>42 543 163</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS ACTIVITES</b>									
Croissy- Beaubourg	77183	4 Rue Pelloutier	France	100%	10 362	15-oct.-21	7 948 587		7 948 587
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	8 544 864		8 544 864
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	France	100%	4 478	8-déc.-22	11 798 159		11 798 159
Aubagne	13400	135 rue du dirigeable	France	100%	9 331	29-mars-23	11 728 635		11 728 635
Canejan	33610	10 avenue de Guitayne	France	100%	657	21-avr.-23	932 303		932 303
Vertou	44120	7 rue des Entrepreneurs	France	100%	3 819	21-avr.-23	5 220 150		5 220 150
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>37 218</b>		<b>54 074 862</b>		<b>54 074 862</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS LOGISTIQUE</b>									
Buchelay	78200	Avenue de la Grande Halle	France	100%	3 562	26-sept.-23	6 673 426		6 673 426
<b>TOTAL LOGISTIQUE</b>					<b>3 562</b>		<b>6 673 426</b>		<b>6 673 426</b>
<b>TOTAL COMMERCES, ACTIVITÉS, BUREAUX ET LOGISTIQUE</b>					<b>75 336</b>		<b>133 914 476</b>	<b>424 642</b>	<b>125 619 443</b>
Le Plessis Pate	91220	1 et 3 Rue de la Butte au Berger	France	100%	5 680		509 370		508 645
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>81 016</b>		<b>134 423 845</b>	<b>424 642</b>	<b>134 848 487</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
Rueil-Malmaison	92500	rue des Bons Raisins	France	50%	144	20-déc.-18	351 335		351 335
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>351 335</b>	<b>0</b>	<b>351 335</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>81 160</b>		<b>134 775 180</b>	<b>424 642</b>	<b>135 199 822</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.



# 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 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 39 367 400 euros correspondant à la souscription de 196 837 parts nouvelles. 4 306 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 192 531 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 95 063 400 euros au 31 décembre 2022, était ainsi porté à 123 943 050 euros au 31 décembre 2023.

A cette même date du 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 165 257 400 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

## 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 28 586 000 euros. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct. Ces investissements étant développés 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 97,4 % au 31 décembre 2023 et le taux d'occupation financier à 98,7 % au titre du 4e trimestre 2023.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2024 et notamment son ambition forte en terme de collecte et sa décision d'investir significativement dans des actifs immobilier à l'étranger. La politique de gestion des actifs en portefeuille visera principalement à refinancer un actif et maintenir en place les locataires dont les baux arriveront à échéance. La volonté clairement affichée est de positionner la SCPI parmi celles assurant une distribution supérieure à 6%.

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 2023 et en quote part de détention de la SCPI, à 126 128 087 euros pour les actifs détenus en direct, et à 830 000 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 204,77 euros.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 27 mars 2024, 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 2023. 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 12,90 % au 31 décembre 2023.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2023 de 7 027 048,99 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 11 euros.

La distribution versée a été de 11,19 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,60 %.

Pour 2024, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution supérieure à 6 %.

## 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. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion vous propose d'introduire un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et de modifier corrélativement les statuts et la note d'information. Votre conseil adhère à cette demande de nature améliorer la liquidité des parts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.

## 7. 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 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 / ou 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 2023

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA CADENCE XII, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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

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 ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous avons été informé 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 2023, un montant de charges de €.3 544 416.

#### ■ 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 2023, un montant de charges de €.883 618,54.

#### 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 réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.

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 cet exercice clos au 31 décembre 2023, votre société a comptabilisé une charge de €.755 310,00 au titre des acquisitions et €.13 434,25 au titre des cessions.

#### 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 cet exercice clos au 31 décembre 2023, 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 :

- 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.

- 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 et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à € 200 hors taxes (H.T.) par actif ;
- 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.
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à € 500 H.T. par actif,

- pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à € 1 000 H.T. par actif concerné,

- 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,

- 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,

- 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,

- 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 :

- relocations :

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

· 5% 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.

- 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 2023 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 : € 1 900 H.T.

Paris La Défense,

**Le Commissaire aux Comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2023 ;
5. 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 ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. 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 ;
8. Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre ;
  9. Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre ;
  10. Rémunération du Conseil de surveillance ;
  11. Pouvoirs pour les formalités.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2023, 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 123 943 050 € représentant 826 287 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 7 027 048,99 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 515 091,68 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 166 520,60 €

Constitue un bénéfice distribuable de 7 708 661,27 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 6 966 514,14 €, soit 10,91 € par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2023,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 742 147,13 €, soit 0,90 € par part au 31/12/2023.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
150 189 236,75 €, soit 181,76 € par part
- **valeur de réalisation :**  
141 886 684,19 €, soit 171,72 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
169 198 912,30 €, soit 204,77 € par part

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

L'assemblée générale prend acte que 231 360,36 € ont été distribués au titre des plus-values immobilières brutes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

##### Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre

Le mandat d'expert externe en évaluation de CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, accepte la désignation en qualité de nouvel expert immobilier en application de l'article R. 214-157-1 Code monétaire et financier, de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

##### Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société KPMG SA, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

#### DIXIÈME RÉSOLUTION

##### Rémunération du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, en application de l'article XX 5. des statuts de la Société de fixer la rémunération annuelle (jetons de présence) des membres du Conseil de surveillance à un montant de 3 000 euros à compter du présent exercice et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

#### ONZIÈME RÉSOLUTION

##### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

# Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et modification corrélative des statuts et de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'introduire, à compter rétroactivement du 1er jour du mois au cours duquel l'assemblée générale statue, un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité de la SOCIÉTÉ : le mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits réalisées au cours d'une période de douze (12) mois.

L'assemblée générale décide que les compensations entre les demandes de retraits et les nouvelles souscriptions peuvent être réalisées sur les souscriptions réalisées pendant les douze derniers mois lorsque les sommes issues de ces souscriptions n'ont pas encore été investies et ce dans la limite de 2 % par mois de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les articles IX et XI des statuts et autorise la modification de la note d'information.

### Article IX. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

#### Ancienne rédaction :

« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.

Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital. Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement. Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une

reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

Le montant du capital social est réduit du montant des retraits non compensés par des souscriptions. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi. »

#### Nouvelle rédaction :

« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.

Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.

Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

Le montant du capital social est réduit du montant des retraits notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.»

### Article XI. RETRAITS DE PARTS

Ajout d'un paragraphe et mention supplémentaire (tels que soulignés ci-après) :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou

partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées dans les présents statuts.

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la société de gestion (y compris un envoi par mail de l'ordre scanné). Les demandes seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Les parts remboursées sont annulées.

Les demandes de retraits peuvent être exécutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze mois précédents. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ défini dans la note d'information.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SOCIÉTÉ peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers. Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. Par compensation avec les demandes de souscriptions en cours ou des douze derniers mois si elles existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par

des demandes de souscription dans un délai de trois mois et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur ce fonds. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.

3. Par la suspension de la variabilité du capital décidée par la société de gestion, conformément à l'article 8 des présents statuts, si des demandes de retrait portant sur plus de 5% des parts de la SOCIÉTÉ ne sont pas compensées par des souscriptions au terme d'un période de six mois consécutifs, et la mise en place d'un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

4. Par des mesures décidées par une assemblée générale extraordinaire convoquée conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF. Cette convocation intervient dans un délai de deux (2) mois courant à compter du constat par la société de gestion de demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ non satisfaites à l'issue d'un délai de douze (12) mois après leur enregistrement. En pareil cas, la société de gestion en informe l'AMF.

L'assemblée générale prend les mesures appropriées dont,

A. La suspension de la variabilité emportant l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues.

La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-205 à 422-217 du Règlement ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède les 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> vendredi de chaque mois à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de HERACLES GESTION ou directement auprès de son service client. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion.

B. La cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ. »

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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.

# L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA EN FAVEUR





Le logo d'**ALTIXIA REIM**, « La Libellule » est un animal qui ne vit que dans des espaces non pollués et qui a la particularité de ne jamais reculer devant un obstacle !

À ce titre, **ALTIXIA REIM** a d'ores et déjà investi dans la rénovation de tourbières, lieu de vie privilégié pour la biodiversité.

**ALTIXIA REIM** s'engage pour la biodiversité en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.

L'objectif est double :

- recréer un habitat remarquable, favorable à plusieurs espèces de libellules,
- contribuer à la séquestration de carbone et la production durable de bois, l'un des écomatériaux du futur.

Cette opération vise notamment à favoriser certaines libellules inféodées à ce milieu. Attachée à la symbolique de la libellule, **ALTIXIA REIM** finance chaque année 2 000 m<sup>2</sup> afin d'inscrire son engagement dans la durée. Elle verse ainsi 10 000 €/an au programme : dans 10 ans, elle aura permis la restauration de 20 000 m<sup>2</sup> de ce site.

Ce projet est mis en œuvre par  
**Le Printemps des Terres**,  
société à mission dédiée à la transition  
écologique des territoires.



«Au-delà d'un simple logo, la libellule représente la sagesse, le courage et la capacité d'adaptation, des valeurs chères à Altixia.

Nous sommes très fiers de cet engagement concret mené sur des bases scientifiques et en concertation avec les acteurs locaux.»

**Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique**  
à l'initiative de l'engagement d'Altixia REIM.

[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)