

**ALTIXIA**  
REIM

scpi  
**ALTIXIA CADENCE XII**

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2019

**Un service client à votre écoute**  
01 80 05 26 20 - [serviceclient@ALTIXIA.fr](mailto:serviceclient@ALTIXIA.fr)





# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

---

### VOUS REPÉRER

---

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE	8
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	10
L'ENTRETIEN AVEC UN PROFESSIONNEL	12
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	14
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	17
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	24
COMPTES AU 31-12-2019	30
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	42
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTION	46

Taux de rendement 2019  
**6,12%**

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA CADENCE XII

## FRANCE & EUROPE DU NEUF PRIVILÉGIÉ

## UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

## DES ACTIFS À RENDEMENT IMMÉDIAT & UNE DÉMARCHÉ D'OPTIMISATION DE CRÉATION DE VALEUR A L'ACQUISITION

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 souscription vous rémunère  
le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois de votre investissement

ESPACE  
& SERVICE  
CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière

Retrouvez en temps réel à partir de  
votre espace privé des informations  
inédites pour décrypter votre  
épargne ALTIXIA CADENCE XII

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

**01 80 05 26 20**  
serviceclient@altixia.fr

# 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.

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	100 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2019	20 161 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-02 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 600 000 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 3 novembre 2015.

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

La Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 19 décembre 2018 est composé comme suit :

- Raphael Oziel,
  - Alain Regnault,
  - Vincent Danis,
  - Francis Dubosc,
  - José Zaraya,
  - Hervé Manet,
  - LSG Conseils SASU représenté par Philippe De Lassus Saint-Geniès
  - Dominique Dudan,
  - Daniel Collignon,
- Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

La Société 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

---

Cette année a été très riche pour la libellule ALTIXIA ! Cinq ans d'existence cette année, un an déjà qu'elle a déployé son activité auprès du Grand Public avec :

- la création en mars 2019 des 2 SCPI, ALTIXIA CADENCE XII et ALTIXIA COMMERCES, enregistrant une capitalisation à fin mars 2020 de respectivement 35,2 M€ et 31,3 M€ et des niveaux de rendement 2019 de respectivement 6,12% et 6,28% nets de frais de gestion. Des solutions d'épargne aujourd'hui référencées auprès de plusieurs assureurs ;
- le lancement en novembre 2019 d'ALTIXIA VALEUR : le premier OPCI Grand Public avec une stratégie immobilière affichée et assumée de création de valeur afin de valoriser la croissance de votre épargne à long terme ; et,
- Plus de 26 M€ acquisitions immobilières avec un pourcentage significatif en VEFA (Vente en l'état de futur achèvement), offrant aux épargnants un patrimoine essentiellement neuf !

**Symbole de sagesse, de transformation et de capacité d'adaptation, la libellule ne recule devant aucun obstacle. Les équipes d'ALTIXIA ont à cœur de s'adapter avec agilité pour répondre à vos attentes patrimoniales et vous proposer les meilleures offres immobilières.**

Cette année était aussi celle :

- du lancement de l'offre de souscription 100% dématérialisée : vous donnant ainsi la possibilité, avec l'aide de votre conseiller, d'épargner en totale liberté sur nos solutions SCPI (où et quand vous le souhaitez !) ;
- d'une épargne moderne où la dimension humaine demeure forte avec un service client à votre écoute et à votre disposition pour répondre à vos questions ; et,
- d'une communication transparente et d'une volonté de partager avec vous notre expertise avec la mise en place dans les informations trimestrielles d'une minute pédagogique. Un temps pour comprendre le fonctionnement de votre épargne.

Toute l'équipe a aussi eu le plaisir de voir s'agrandir la libellule avec l'arrivée de Sophie de Roodenbeke comme Directrice Juridique, d'Alexander Breiding comme Directeur des Investissements, de Sandrine Clément, Responsable du Service Client et Partenaires, de Julie Taupin, responsable du Patrimoine Immobilier et de Charlotte Habib, Responsable des Partenariats. (Retrouvez leur portrait en page 8)

Évènement non moins important pour toute la sphère ALTIXIA : la montée majoritaire au capital d'ALTIXIA REIM de quatre dirigeants de l'entreprise. Une première étape de franchise dans notre démarche ESG -ISR.

Parce que nous bouillonnons d'idées pour répondre à vos attentes, 2020 regorge de nouveaux projets : le lancement d'un extranet dédié pour vous permettre de suivre votre épargne en ligne, puis, la possibilité de mettre en place, avec votre conseiller, des versements programmés pour épargner régulièrement et à votre rythme.

Concernant les investissements, cœur de notre activité, nous allons continuer à diversifier nos investissements immobiliers, en France et à l'Étranger, afin de vous apporter des rendements toujours dans le haut du marché générés par des actifs de qualité.

Mais avant tout, 2020 ayant commencé par cette terrible épidémie de Covid19, notre premier enjeu de l'année sera de préserver et de soutenir nos locataires au maximum de nos possibilités. Ces démarches doivent permettre aux locataires de bénéficier d'une reprise rapide de leur activité tout en préservant un rendement performant !

# ALTIXIA Reim

## L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE

### UNE ÉQUIPE QUI S'EST AGRANDIE

#### TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

#### PASSION | ÉCOUTE | ENGAGEMENT | ESPRIT D'OUVERTURE

##### **Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique**

###### **Le droit pour jardin**

Avocate de formation, après quelques années en cabinet d'avocats, Sophie a rejoint la direction juridique du Groupe La Française pendant 17 ans, tout d'abord en charge du service baux contentieux puis du pôle distribution et affaires générales. Passionnée aussi par la dimension humaine, elle s'investit également en tant que secrétaire du Comité d'Entreprise pendant 15 ans. Son autre passion est le jardinage : là aussi il faut observer, analyser et comprendre tout un écosystème pour trouver la bonne solution !

##### **Julie Taupin, Responsable de Patrimoine immobilier**

###### **L'immobilier, une histoire de brigade culinaire**

Diplômée d'école de commerce, et après avoir passé quelques mois en Australie, Julie a commencé sa carrière en tant que négociatrice au sein de la Société Auguste Thouard (BNP Paribas real Estate). Après quelques années, elle décide d'orienter sa carrière dans la gestion de patrimoine pour compléter ses connaissances immobilières. Après 14 années passées successivement chez King Sturge puis Constructa, elle rejoint la Société ALTIXIA REIM en tant que Responsable de Patrimoine. Passionnée de gastronomie, Julie pense que le travail doit être comme la cuisine : de bons ingrédients et un travail d'équipe !

##### **Marie Grente, Responsable de Patrimoine immobilier**

###### **La voyageuse**

Après une formation universitaire, Marie se spécialise en management des services immobiliers lors de sa dernière année de Master et commence sa vie professionnelle au sein du groupe Daniel Féau spécialiste de l'immobilier de Prestige. Pendant 5 ans, elle y développera son goût pour les beaux immeubles Haussmanniens. Avidée d'aventures, elle part un an à Toronto (Canada) dans le but de devenir bilingue. Expérience réussie, elle rentre à Paris et intègre la Foncière Héraclès. Elle découvre l'immobilier tertiaire et devient responsable de Patrimoine, poste qu'elle occupe actuellement chez ALTIXIA. Voyager est son moteur, sa valise est toujours prête pour prendre un avion et elle rêve secrètement d'un développement International pour ALTIXIA.

##### **Charlotte Habib, Responsable des Partenariats**

###### **Le cordon-bleu de la gestion de patrimoine**

Après deux années passées en Asset Management chez Natixis Investment Managers suivi d'une année en Banque Privée chez Lazard Frères Gestion, Charlotte sillonne aujourd'hui la France pour venir à la rencontre des partenaires distributeurs en sa qualité de Responsable des Partenariats chez ALTIXIA.

Son double master en poche, l'un en Gestion de Patrimoine à l'Université Paris-Dauphine et le second en Finance de marchés et d'entreprise à l'école de commerce Skema Business School, lui permet d'avoir une belle technicité. Malgré son rythme professionnel intense, Charlotte trouvera toujours du temps pour sa passion : la cuisine.

#### **Assis en partant de la gauche**

Frédéric Atthar, Directeur Général en charge du Développement

Sophie de Roodenbeke, Directrice juridique  
Sonia Fendler, Présidente

#### **Au second plan, de gauche à droite**

Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management

Pascal Bossu, Directeur Comptable

Julie Taupin, Responsable de Patrimoine

Marie Grente, Responsable de Patrimoine

Charlotte Habib, Responsable des Partenariats

Sandrine Clément, Responsable Service

Client et Partenaires

Luc Bricaud, Directeur du Fund Management

Alexander Breiding, Directeur des

investissements

Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client

Mehdi Drissi, Comptable



Mélangez une cuillerée de bonne humeur, une pincée de dynamisme et un zeste d'humour et vous obtenez une Charlotte réussie !

#### **Sandrine Clément, Responsable Service Client et Partenaires La Marathonienne**

Diplômée d'une maîtrise de Droit Public, Sandrine a vite pris goût à l'immobilier pour ne plus le quitter. Elle a fait ses armes dans le groupe La Française pendant 14 ans en commençant par l'administration des ventes en immobilier direct, puis en prenant la responsabilité du service produits nominatifs et Immobilier, au sein de La Française et de la plateforme de distribution CD Partenaires pendant 5 ans.

Elle a le goût des challenges et sait s'investir pleinement pour atteindre son objectif : enchanter les clients et c'est dans le même esprit qu'elle chausse ses baskets chaque week-end pour préparer le prochain marathon.

#### **Mehdi Drissi, Comptable Les chiffres génération 2.0**

Comptable depuis plus de dix ans, Mehdi est passé par des Sociétés tel qu'AXA ou la Société Générale avant d'intégrer de plus petites structures toutes dans le domaine de l'immobilier. C'est ainsi qu'il franchira la porte du groupe Héraclès Investissement au service de la Direction Financière ou il restera trois ans, après être passé par un cabinet d'expertise comptable.

D'une formation DCG-DSCG, il aime avant tout la polyvalence dont doit faire preuve le comptable pour répondre au mieux aux attentes des divers intervenants ainsi que le côté relationnel du métier.

Enfin, rien de mieux que d'évoquer son application mobile de messagerie qu'il a créée avec des amis, Blinds-App, pour comprendre que les défis ne lui font pas peur.

#### **Alexander Breiding, Directeur des Investissements Le chasseur d'opportunités**

Près de 10 d'expérience en immobilier. Il commence ses classes en expertise immobilière chez DTZ (Cushman & Wakefield) et attrape le virus du chasseur de rendement chez Euryale AM puis Peref Gestion. Alexander a aujourd'hui la charge de l'investissement immobilier chez ALTIXIA REIM.

D'une formation travaux publics (ESTP) il apprécie la dimension concrète de l'immobilier. C'est au guidon de son 2 roues que ce passionné de street art aime découvrir la ville et les territoires, chassant tantôt les fresques tantôt les opportunités d'investissement.

Enfin, pour se libérer l'esprit c'est sur un ring que vous pourrez le croiser.

Retrouver toute l'équipe en cliquant [ici](#)

# 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 efficiente 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, peut avoir parfois plusieurs « vies ». Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation,

il faut anticiper son évolution pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues.

#### 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).

#### 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

ALTIXIA REIM  
AU 31.12.2019

406 M€

Valeur à terminaison des biens  
immobiliers acquis et/ou gérés par  
ALTIXIA REIM au 31 décembre 2019

2

SCPI à capital variable  
ALTIXIA CADENCE XII et  
ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
ALTIXIA VALEUR

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 Financier habituel, sont à votre disposition.

#### Récompense 2019

ToutSurMesFinances.com, média en ligne dédié aux finances personnelles, organise chaque année, les TOP, un système de notation et de remises de prix dans le domaine du patrimoine. Le jury est composé de personnalités reconnues et indépendantes. **ALTIXIA CADENCE XII a été couronnée pour l'innovation proposée de revenus mensuels.**



# l'entretien

## AVEC UN PROFESSIONNEL

### DOMINIQUE DUDAN

#### PROFESSIONNELLE DE L'IMMOBILIER

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ALTIXIA CADENCE XII

*Propos recueillis en février 2020*

**Altixia - Pouvez-vous nous dire quelques mots sur votre vision en qualité de professionnelle de l'immobilier ; sur le marché immobilier, sur le marché des SCPI et la place d'Altixia Cadence XII ?**

**Dominique Dudan** - Les SCPI existent depuis 1970, ce sont des fonds matures et bien établis qui se sont bien maintenus malgré l'arrivée des OPCI depuis 2007. La directive AIFM les a un peu "toiletées" en 2014 en y apportant quelques assouplissements pertinents. La collecte est restée très soutenue ces dernières années et 2019 a encore été une très belle année.

Les SCPI présentent de nombreux avantages au rang desquels on compte celui d'une offre 100% immobilière sans souci de gestion, leur statut fiscal de revenus fonciers qui permet d'en financer l'acquisition avec un prêt aux intérêts déductibles ou la possibilité de démembrement des parts.

Il reste de la place pour de nouveaux produits surtout s'ils sont innovants, Altixia Cadence XII est de ceux-là. La distribution mensuelle, l'approche très moderne de la gestion et un site internet performant sont les atouts du succès qui se profile.

**Altixia - Pourquoi avoir acceptée d'être membre du Conseil de surveillance d'ALTIXIA CADENCE XII et d'en devenir Présidente ?**

**Dominique Dudan** - Le projet de Sonia Fendler, son approche originale d'une nouvelle Société de Gestion et son énergie m'ont séduite. Ensuite l'ensemble de l'équipe m'a convaincue par sa compétence et son engagement.

J'ai immédiatement souscrit des parts et ai été très honorée d'entrer au Conseil de Surveillance puis d'en

prendre la présidence. Par ailleurs, si la société de gestion est récente, les membres qui la composent ont de sacrés antécédents professionnels qui plaident en leur faveur !

**Altixia - Comment analysez-vous cette 1<sup>ère</sup> année de la SCPI Altixia Cadence XII ?**

**Dominique Dudan** - Cette première année est prometteuse et les premiers résultats sont excellents. Pour un nouvel entrant sur ce marché, c'est une performance remarquable. Le challenge va être de continuer à trouver des actifs immobiliers à rendements sécurisés dans un marché tendu. Je pense également qu'il faudra à terme augmenter la taille unitaire des lignes d'investissements pour limiter les coûts unitaires de gestion. Ce succès est le résultat d'un travail collectif qui va se perpétuer !

---

#### DOMINIQUE DUDAN

*Ex Présidente d'Union Investment Real Estate France, Senior Advisor de LBO France, Administratrice Gecina, Mercyalis, membre du conseil de surveillance de Swiss Life Reim, Selectirente, présidente du Conseil de surveillance OPCI Sofidy Pierre Europe, présidente de Artio Conseil, membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île-de-France (ORIE) après en avoir été présidente en 2016. Dominique Dudan est également membre du comité stratégique d'ALTIXIA.*



# conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

**VU PAR**  
**ALEXANDER BREIDING**

**DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM**  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 14-04-2020

## ÉCONOMIE

### MONDIALE

En 2019, l'environnement macro-économique mondial a été marqué par de nombreuses incertitudes même si le contexte global s'est éclairci en fin d'année grâce à deux éléments : le Brexit et les élections britanniques permettant de sortir de l'impasse, l'évolution des relations et l'accord trouvé entre la Chine et les États-Unis après deux années d'une guerre commerciale pesant sur la croissance mondiale.

Malgré ces nouvelles positives en fin d'année, certains éléments demeurent défavorables à la reprise de la croissance mondiale tels que le ralentissement de l'économie Allemande impactée par une industrie particulièrement exportatrice ou ceux annoncés des locomotives que sont les États-Unis et la Chine.

Par ailleurs, de nouvelles tensions sont apparues entre les États-Unis et l'Iran début 2020 dont nous ignorons encore les conséquences à moyen terme. Enfin, l'agenda 2020 est également chargé avec les élections présidentielles aux États-Unis, le Brexit et son lot d'incertitudes.

### ZONE EURO

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 le Produit Intérieur Brut (PIB) de la zone Euro a ralenti en raison d'une contraction de l'activité en France (-0,1%) et en Italie (-0,3%), et d'une stagnation en Allemagne. Ainsi, la croissance européenne s'établit à +1,2% pour l'ensemble de 2019 après 1,9% en 2018 et 2,5% en 2017.

En revanche, malgré ce taux de croissance en retrait, le taux de chômage poursuit sa baisse pour atteindre son niveau le plus faible depuis 2008 à 7,4% en fin d'année (-1,0% sur un an).

Enfin l'inflation a atteint 1,3% en décembre, après un point bas à 0,7 % en octobre, tout en demeurant inférieure à l'objectif de la BCE fixé à 2%.

### FRANCE

L'économie française a montré une résilience importante malgré des signes de ralentissement au 4<sup>e</sup> trimestre après 3 premiers trimestres dynamiques. Sur l'ensemble de l'année, la croissance s'établit à 1,2% contre 1,7% en 2018.

L'analyse des différentes composantes de la croissance est particulièrement instructive. En effet, la consommation des ménages a bien résisté malgré un léger repli en fin d'année (+0,2% après +0,4% au 3<sup>e</sup> trimestre). Elle a été portée par la hausse du pouvoir d'achat, estimée à +2,3% en 2019, tout en étant impactée par le mouvement de grève contre la réforme des retraites. En 2019, elle a poursuivi son accélération pour s'établir à 1,2% contre 0,9% en 2018.

La production a quant à elle été moins dynamique qu'en 2018 (+1,6% au 4<sup>e</sup> trimestre après +2,0% sur le 3<sup>e</sup> trimestre). Dans le détail, alors que la production manufacturière a fléchi (-0,2% après +0,6% en 2018), la production de services a plutôt bien résisté (+2,2% en 2019 après +2,5% en 2018). Tout comme pour la consommation, les grèves ont largement pesé sur le dynamisme de l'industrie hexagonale au 2<sup>e</sup> semestre.

En revanche, en termes d'investissement, malgré un fléchissement en fin d'année, l'année 2019 a été exceptionnelle avec une hausse de +3,6% par rapport à 2018 profitant de conditions de financement favorables et d'un indice du Climat des Affaires porteurs (106 points contre 101 points en 2018).

## L'INVESTISSEMENT

En matière d'investissement immobilier, 2019 est l'année de tous les records. Avec près de 37 milliards d'euros investis, les volumes sont en hausse de +18% par rapport à 2018. Il s'agit de la 10<sup>e</sup> année consécutive de hausse des volumes et la 6<sup>ème</sup> à plus de 25 milliards d'euros. Ces résultats ont notamment été atteints par la hausse de près de 30% des

transactions de plus de 100 millions d'euros — les « mega-deals ». En effet, 2019 se distingue par 12 transactions de plus de 500 millions d'euros (2x plus qu'en 2018) dont 3 sont supérieures à 1 milliard d'euros.

L'Île-de-France domine toujours le marché français et dépasse les 28 milliards d'euros investis. Les régions ne sont pas en reste avec plus de 8 milliards d'euros d'investissement en hausse de +18% par rapport à 2018.

Concernant les taux de rendement « prime » immobilier, ils ont poursuivi leur contraction en 2019 entraînant une augmentation de la valeur des actifs et ce quel que soit la typologie. Malgré tout, l'immobilier bénéficie toujours d'un spread de taux intéressant et compétitif par rapport au taux sans risque de long terme. Les taux des bureaux « prime » du Quartier Central des Affaires parisiens sont passés sous les 3% au 2<sup>e</sup> semestre 2019. En régions, le taux « prime » identifié sur les bureaux à Lyon a atteint les 3,5% en fin d'année soit une baisse d'une cinquantaine de points de base en 1 an. Pour les actifs commerciaux, les taux pour les pieds d'immeuble restent inchangés (2,5%) alors que les taux du secteur de la logistique ont enregistré une compression importante brisant pour la 1<sup>re</sup> fois la barrière des 4%, pour atteindre 3,8% en Ile-de-France.

## BUREAUX

Tout comme les années précédentes, les bureaux poursuivent leur domination en 2019. Le volume se maintient (+3% en 2019) à un niveau record à plus de 24 milliards d'euros et représente 70 % des volumes, en légère baisse par rapport à 2018, conséquence de la croissance des volumes investis en commerce et logistique.

Avec 2,3 millions de m<sup>2</sup>, la demande placée de bureaux en Île-de-France retrouve sa moyenne de long terme après 3 années de surperformances. Après un début d'année en retrait de 40 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la 2<sup>ème</sup> partie de l'année aura été bien plus dynamique. Cette baisse enregistrée en 2019 s'explique également par un manque d'offre de surfaces disponibles (- 8 % par rapport à 2018) et un taux de vacance qui poursuit sa baisse pour atteindre son plus bas historique à 5,2%. Cette pénurie a un impact immédiat sur les loyers en progression de +3,5 % en moyenne en Ile-de-France et de +5% à Paris.

En région, la demande placée est en progression constante et a atteint près de 1,4 millions de m<sup>2</sup> en 2019. Le marché de bureaux des 7 principales métropoles poursuit sa hausse (+ 60% par rapport à 2013). Par ailleurs, à eux seuls, les marchés de Lyon, Lille et Bordeaux cumulent les 2/3 de ces volumes. Dans le même temps, l'offre immédiate (1 206 100 m<sup>2</sup>) à fin 2019, représentant l'ensemble des surfaces disponibles sur le marché tant à la location qu'à l'investissement, est en baisse de 5% et les taux de vacance compris entre 4,0% à Lyon et Toulouse et 5,6% à Lille. En revanche, l'offre neuve s'est étoffée pour représenter 26% de l'offre immédiate (21% en 2018) : 10% à Toulouse, 17% à Nantes, 23 % à Aix-Marseille, 26% à Lille et plus de 30% à Lyon, Bordeaux et Nice. Rappelons que ce sont ces biens de dernière génération qui sont plébiscités par les utilisateurs.

## COMMERCES

Pour la 1<sup>re</sup> fois depuis 2016, la fédération Procos (fédération d'enseignes de commerces spécialisés) constate une augmentation du chiffre d'affaires annuel des enseignes de son panel à +0,1 % (-0,2 % en 2017 et -3,3 % en 2018) et ce malgré deux années marquées par le mouvement des Gilets Jaunes et les grèves contre la réforme des retraites.

Il existe néanmoins une disparité importante en fonction des secteurs d'activités. En effet, alors que les secteurs des jeux-jouets (+4,1%), de l'audio-vidéo (+3,7%), de l'électroménager (+3,3%), du bricolage (+2%) ou de l'habillement (+1,4%) ont bien performé, les Grands Magasins (-3,3%), l'horlogerie-bijouterie (-2,6%) ou les produits alimentaires (-2,4%) ont souffert.

Quant à l'investissement immobilier, avec plus de 6 milliards d'euros investis, 2019 se distingue par une progression de +31 % des volumes par rapport à 2018 et de +46% par rapport à la moyenne de long terme (4,14 milliards d'euros). Cette hausse est principalement la conséquence d'une augmentation des volumes unitaires (+ 36% en un an). Ainsi, 80 % des volumes enregistrés l'ont été sur des transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le marché s'est distingué par quelques transactions emblématiques, telle que le Nike Store au 79 Champs Elysées cédé par Groupama à Norges Bank pour 613 M€, le centre commercial « Italie 2 » pour 473 M€ ou encore la vente de deux villages de marque à Roubaix et Troyes pour un montant de 300 M€. Enfin, le Groupe Casino a poursuivi sa politique d'arbitrage avec un volume cédé en hausse de +53% sur un an.

Sur l'ensemble des montants investis, les commerces de centre-ville représentent un peu plus de la moitié des volumes (51 %) en hausse de 7 % par rapport 2018 et franchissant pour la 1<sup>ère</sup> fois la barre symbolique des 3 milliards d'euros.

Avec près de 2,25 milliards d'euros, les centres commerciaux se positionnent en 2<sup>e</sup> position avec 37% des volumes après une année 2018 particulièrement décevante (418 M€) et retrouvent grâce aux yeux des investisseurs à la suite d'un retour à des niveaux de rendement plus en phase avec cette typologie d'actif.

Enfin, plus de 700 millions d'euros ont été investis sur les actifs dits de commerces de périphérie (Retail Park), soit 12% des volumes. Ce montant est en retrait par rapport aux années précédentes en raison notamment d'un manque d'offre d'actifs de taille significative et non d'un manque d'attrait des investisseurs.

# 100%

**ACQUISITION D'ACTIFS NEUFS\***  
depuis la création d'ALTIXIA CADENCE XII

\*actifs construits depuis moins de 5 ans et bénéficiant de garanties décennales

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2019

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, APICIL LIFE

CAPITAL EFFECTIF

20 161 500 €

CAPITALISATION

26 882 000 €

NOMBRE DE PARTS

134 410

NOMBRE D'ASSOCIÉS

157

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

186,19 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE

6,12%\*

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

5

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

29 158 023 €

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS

6,53%\*\*\*

\*Taux de distribution sur valeur de marché annualisé

\*\*Montant total des acquisitions et des promesses réalisées au cours de l'année 2019

\*\*\*Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR L'EXERCICE 2019

À l'issue de sa première année d'activité, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII s'établit à 26 882 000 euros. Aucune demande de rachat de parts n'a été enregistrée en 2019.

Au cours de cet exercice, ALTIXIA CADENCE XII a procédé à une nouvelle acquisition pour un total de 4,5 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus. Votre SCPI s'est ainsi portée acquéreur (en indivision avec la SCPI ALTIXIA COMMERCES) d'un ensemble de lots de commerces neufs (livrés en toute fin d'année) situés à Noisy le Sec dans un secteur en développement au bord du canal de l'Ourcq, et à proximité immédiate d'une future gare du Grand Paris Express,

À fin 2019, le patrimoine de votre SCPI est constitué de trois actifs livrés et en exploitation, et de deux actifs en cours de construction comprenant plusieurs lots commerciaux à Rueil Malmaison. Une promesse d'acquisition d'un premier actif de bureaux parisiens d'un montant de 5,5 millions d'euros acte en mains a également été signée en fin d'année.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2019 dessinent le portrait d'une jeune SCPI, au patrimoine très majoritairement constitué d'actifs neufs récemment livrés et bénéficiant par conséquent de garanties décennales ou en cours de construction.

Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche un taux d'occupation financier de 98.5% au 31 décembre 2019. La principale vacance porte sur quatre lots commerciaux à Noisy le Sec totalisant 690 m<sup>2</sup>. A noter que cet actif a été livré fin décembre 2019. Le site de Chambly présente également un lot vacant de 1 053 m<sup>2</sup> mais le loyer et les charges locatives sur locaux vacants sont couverts par le vendeur pour encore une durée d'environ deux ans.

Tous les actifs immobiliers ont été acquis au cours de l'exercice, à l'exception du lot développé par Emerige à Rueil Malmaison, qui avait déjà fait l'objet d'une expertise par l'évaluateur immobilier indépendant au 28 février. La comparaison de la valeur vénale du patrimoine avec le prix d'acquisition des actifs par votre SCPI montre le bon positionnement des actifs et des locataires exploitants dans leurs zones géographiques respectives ou par rapport aux perspectives à terme sur les zones en développement de Rueil Malmaison et de Noisy le Sec. Ainsi, la valeur du patrimoine hors droits hors frais au 31 décembre 2019 de 26 millions d'euros, représente une

valorisation d'ores et déjà supérieure au prix d'acquisition acte en mains (frais et droits d'enregistrement compris) des actifs de la SCPI.

La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,18 euros par part en jouissance. Les revenus distribués correspondent à un taux de distribution de 6,12%, calculé sur un prix de part de 200€. Le report à nouveau par part au capital représente environ trois mois de distribution.

Concernant les perspectives pour l'année 2020, la crise sanitaire liée au COVID-19, qui a mis à l'arrêt une grande partie de l'économie mondiale à la suite des mesures de confinement dans de nombreux pays et qui a entraîné une diminution très importante des flux de marchandises, aura des conséquences qui vont lourdement peser sur la croissance mondiale. Il reste difficile d'apprécier les effets de cette crise majeure sur l'économie et les marchés immobiliers à ce stade.

La SCPI ALTIXIA CADENCE XII a clôturé son premier exercice social au 28 février 2019 afin de rendre possible au plus vite la distribution d'acomptes sur dividendes à ses associés porteurs de parts.

Les comptes et états financiers qui vous sont présentés dans la partie consacrée aux comptes de l'exercice à partir de la page 30 constituent donc le second exercice social de la SCPI et portent sur une période allant du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019.

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,  
Nous avons souhaité vous réunir en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.

Ces modifications sont motivées par une volonté de protection supérieure des associées et de clarification des modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions.

#### 1. MODIFICATION DE LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS À L'ÉGARD DES TIERS

Il est proposé de modifier l'étendue de la responsabilité des associés à l'égard des tiers afin de la limiter au montant de leur part respective dans le capital de la Société, et de modifier corrélativement l'article XIII des statuts.

Il est rappelé que cet article XIII prévoit que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part. Or, l'article L.214-89 du Code monétaire et financier permet, par une disposition statutaire, de limiter la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital de la société et non au double. Afin de protéger davantage les associés, il est donc proposé de modifier les statuts en ce sens.

#### NOUVELLE RÉDACTION :

«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est (i) engagée en fonction de sa part dans le capital et (ii) limitée au montant de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

#### 2. PRÉCISIONS RELATIVES À LA COMMISSION D'ARBITRAGE

Il est proposé de préciser les modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions, laquelle ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, et de modifier corrélativement le 4<sup>e</sup> point « Commission d'arbitrage » de l'article XVIII des statuts.

Il est rappelé que les statuts prévoient que la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions

consécutives à de nouvelles souscriptions. Cette rédaction étant imprécise tant quant à l'assiette de calcul de la commission que quant aux souscriptions concernées, il est proposé de clarifier les statuts sur ce point.

#### Nouvelle rédaction

« 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 sociétés éligibles à l'actif de la société), d'un montant maximal égal à :

- deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4% TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur ; et,
- un pour cent (1%) hors taxes (soit 1,2% TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondant à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. 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 la Société.

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

La commission de cession 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 en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, 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 la Société. »

**La société de gestion**



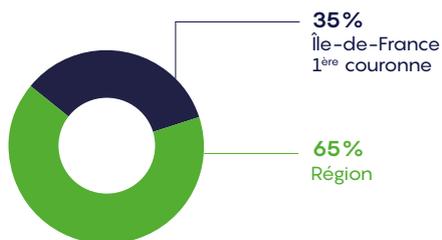
INTÉRIEUR DU RESTAURANT "AU BUREAU",  
CHAMBLARAMA

# Son patrimoine immobilier

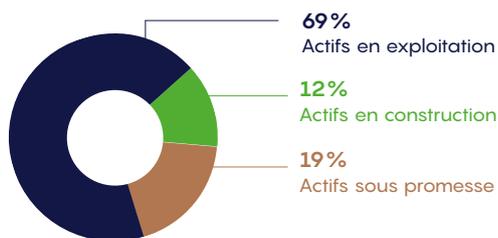
## LA RÉPARTITION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE (en % des surfaces louées au 31-12-2019)



## LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE (en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2019)



## LA RÉPARTITION PAR ÉTAT D'AVANCEMENT\* (en % du prix d'acquisition au 31-12-2019)



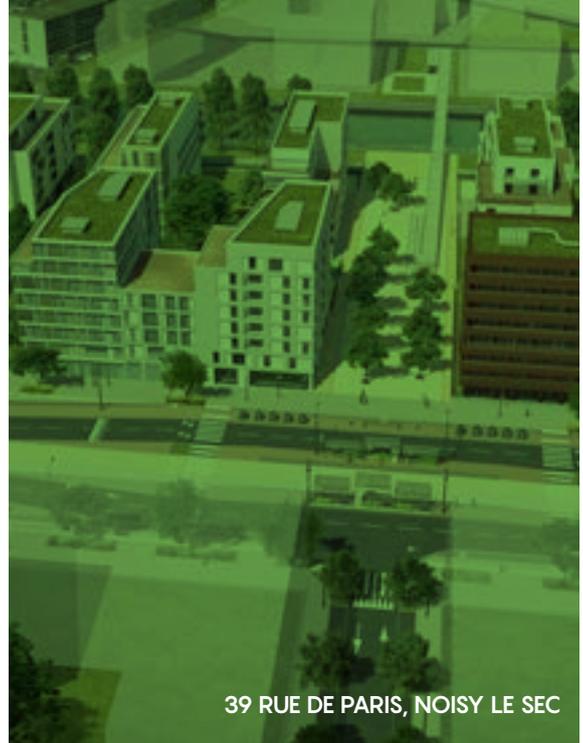
\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de Sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital)

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2019)

	Locaux commerciaux	Bureaux	Total en %
Paris			
Région Parisienne	6 676 877		30%
Régions	15 450 000		70%
<b>Total €</b>	<b>22 126 877</b>		
<b>Total (%)</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)



39 RUE DE PARIS, NOISY LE SEC

## Chiffre clés au 31-12-2019

- 29 158 023 €**  
Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2019
- 6,53%**  
Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains
- 23**  
Nombre de locataires
- 11 797 m<sup>2</sup>**  
Superficie totale
- 4,56 ans**  
Durée moyenne des baux restant à courir
- 98,51%**  
Taux d'occupation financier



Vue sur la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec

## Acquisitions de l'exercice

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

La SCPI ALTIXIA CADENCE XII a acquis le 25 juillet 2019, en indivision avec la SCPI ALTIXIA COMMERCES, une quote part de 44% d'un ensemble de commerces de pied d'immeubles en l'état futur d'achèvement, situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec. L'actif comprend 10 lots commerciaux développant une surface totale de 4 543 m<sup>2</sup>, situé le long du canal de l'Ourcq et à proximité immédiate de projets de transports structurants (métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy). La livraison des lots de commerce est intervenue au cours du mois de décembre, avec la perspective de revenus locatifs au second semestre 2020 à l'issue des périodes de franchise locative.

Les actifs s'inscrivent au sein d'un projet majeur de renouvellement urbain de plusieurs communes de l'est Parisien, dont Noisy-le-Sec. Ce projet conforte et favorise la mixité, en diversifiant les activités accueillies (logements, bureaux, commerces et services). Ces nouveaux programmes s'intègrent dans un environnement urbain renouvelé, intégré à la dynamique du Canal de l'Ourcq et mieux connecté au reste de la ville. Pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES, il s'agit d'une nouvelle acquisition à un emplacement clé sur la carte des futures liaisons du Grand Paris Express.

85% des surfaces acquises font d'ores et déjà l'objet de baux signés avec des locataires, notamment les deux lots principaux qui seront occupés par Intermarché sur 1 252 m<sup>2</sup> et Basic Fit sur 1 625 m<sup>2</sup>. Le locataire Basic Fit, exploitant de salles de sport et de fitness, bénéficiera d'un emplacement exceptionnel en étage avec terrasses surplombant le canal de l'Ourcq.

Cet investissement a été réalisé par l'intermédiaire de la Société HERACLES DEVELOPPEMENT dont le capital est détenu par la Société HERACLES INVESTISSEMENT, elle-même actionnaire d'ALTIXIA REIM. Les honoraires payés par votre SCPI à HERACLES DEVELOPPEMENT au titre de cette opération sont les suivants :

- Rémunération au titre de l'apport d'immeubles : 104 539,41€ HT payable à la signature de l'acte notarié d'acquisition.
- Rémunération au titre du montage (réponse à un appel à concours, conception du plan de merchandising avec la ville de Noisy le Sec et l'aménageur Sequano), assistance des locataires dans leur installation, notamment obtention d'autorisations administratives, suivi des travaux, livraison, levée des réserves et obtention des attestations et documents usuels : 265 389,78 € HT.
- Commercialisation locative (sélection et contrôle des agents immobiliers mandatés pour rechercher des locataires, négociation des baux, contrôle et suivi des travaux réalisés par les locataires). Ces honoraires sont dus à la date de prise d'effet de chacun des baux. Le montant des honoraires versés au cours l'exercice 2019 à ce titre ont été de 106 579 € HT.

Une expertise immobilière a été réalisée par un évaluateur externe avant la signature des engagements. Cette expertise fait état d'une valeur supérieure à la somme du prix de cession et des honoraires versés à HERACLES DEVELOPPEMENT.

# Situation locative

## PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES CHAMBLYRAMA À CHAMBLY DANS L'OISE

Situé à moins de 50 kilomètres de Paris, Chamblyrama est un concept de centre commercial à ciel ouvert conçu comme un véritable lieu de vie.

Ouvert en septembre 2018, Chamblyrama propose une offre commerciale variée et complémentaire axée principalement sur le loisir, la restauration, et le commerce alimentaire. Cette organisation permet de répondre aux nouvelles tendances du commerce et permet de capter une clientèle au-delà de la zone de chalandise des commerces traditionnels. Chamblyrama a la particularité d'être à la fois un site de proximité et de destination. L'offre de loisirs très variée s'articule autour d'un cinéma multiplex (hors patrimoine de la SCPI), d'un bowling de 3 000 m<sup>2</sup>, d'une plaine de jeu pour enfants, d'un Laser - Escape Game, d'un trampoline park, d'un centre de réalité virtuelle, d'un simulateur de golf dernière génération, d'un fitness et d'un centre d'escalade. Un pôle restauration qualitatif vient compléter cette offre. Des enseignes alimentaires telles que Grand Frais ou Natureo participent à la complémentarité de l'offre commerciale.

L'actif est loué à près de 20 locataires, pour un revenu annuel à date de 1 805 170 € HT.

La majeure partie des baux comporte une période ferme d'engagement de 6 années.

L'enseigne d'escalade Hapik a ouvert en juin 2019, le centre de réalité virtuelle Virtuel Center en octobre et le restaurant italien Volfoni (enseigne du Groupe Bertrand) au mois de décembre. Un bail avec un restaurant de type steakhouse «La Rotonde» a été signé et a pris effet en mai 2019 portant sur une surface de 506 m<sup>2</sup>. Un permis de construire a été déposé et obtenu en novembre 2019 afin de créer une mezzanine de 140 m<sup>2</sup>. Une ouverture était initialement prévue début avril 2020 avant l'interruption des travaux suite à la crise sanitaire.

La vacance au 31 décembre 2019 porte sur 1 053 m<sup>2</sup>, représentant un taux d'occupation physique de 94%. Elle fait l'objet d'une garantie de rentabilité délivrée par le vendeur pour une durée de trois années, soit un revenu total pour la SCPI pendant cette période de 1 911 770 € HT.

En termes de sécurité, trois portiques automatiques ont été installés à chaque entrée du site ainsi que de nombreuses caméras de vidéosurveillance dont le PC se situe dans un local technique sécurisé sur le site de Chamblyrama et déporté auprès de la Société Anaveo. Le coût d'environ 250 000 € HT a été financé par un leasing d'une durée de cinq ans dont le coût est intégré au budget annuel des charges locatives et payé par les locataires.

Aussi, une augmentation de la fréquence de rotation de l'enlèvement des ordures ménagères a été mise en place ainsi que la création d'emplacements pour compacteurs, ceci dans l'optique de pouvoir revendre des déchets triés

et à recycler et ainsi réduire le coût de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Ces travaux, intégrés également dans le budget de charges, valorisent le site dans sa performance énergétique et dans la maîtrise du budget de charges à moyen terme.

En partenariat avec la ville de Chambly, un arrêt d'une navette gratuite électrique a été mis en œuvre et permet de relier le centre-ville à vos commerces ; des bornes de recharge pour véhicules électriques ont été installées sur le parking à un emplacement central.

Des casiers Amazon sont en cours d'installation et permettront de créer un flux supplémentaire.

Cet actif acquis neuf bénéficie d'une assurance dommage ouvrage qui permettra de financer les travaux. Par suite, votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants relatifs au gros œuvre sur cet actif jusqu'en 2028.

### Restaurant Volfoni - Commerce Chamblyrama



## UN LOCAL COMMERCIAL À RUEIL MALMAISON

La SCI RUEIL COMMERCES a signé un contrat de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un local commercial d'une surface utile prévisionnelle de 285 m<sup>2</sup> situé 76, rue des Bons Raisins à Rueil Malmaison au sein d'une zone en plein aménagement, l'écoquartier de l'Arsenal. Ce local a été pris à bail par BIO C BON dans le cadre d'un contrat de bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans ferme et moyennant un loyer annuel de 100 000 € hors charges et hors TVA.

Des mesures d'accompagnement commercial, habituelles pour ce type de transaction, ont ramené le montant du loyer à :

- 60 000 € hors taxes et hors charges (HT/HC) sur la première année, à compter du 1er juillet 2020, auquel s'ajoute une franchise de trois mois soit un loyer de 30 000 € hors TVA.
- 75 000 € hors taxes et hors charges (HT/HC) au titre de la deuxième année d'exécution du bail, et
- 90 000 € hors taxes et hors charges (HT/HC) pour la troisième année du bail.

S'agissant d'un actif en l'état futur d'achèvement, devant être livré le 30 juin 2020, votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants pendant 10 ans après la livraison, du fait du bénéfice d'une assurance décennale délivrée par le constructeur.

### CINQ IMMEUBLES (LOTS DE VOLUME) COMPRENANT UN TOTAL DE SEPT LOCAUX COMMERCIAUX À RUEIL MALMAISON

Ces locaux sont situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, à proximité du local qui sera pris à bail par BIO C BON. Également en état futur d'achèvement, ils représentent une surface utile prévisionnelle de 1 198,10 m<sup>2</sup> dont la livraison devrait intervenir en juin 2021.

Deux baux ont déjà été signés portant sur :

- un local de 259 m<sup>2</sup> loué à une pharmacie pour une durée de 10 ans fermes et un loyer de 79 500 € hors taxes et hors charges (HT/HC) par an avec une franchise de 4 mois et une réduction de loyer au titre des deux premières années du bail,
- un local de 209 m<sup>2</sup> loué à une boulangerie pour une durée de 6 ans fermes et un loyer de 62 700 € hors taxes et hors charges (HT/HC) par an avec une franchise de 4 mois.

Ces deux baux commerciaux portant sur 40% des surfaces marquent l'attractivité de la zone et la pertinence de l'offre commerciale. En effet, des locataires ont souhaité s'engager plus de deux ans et demi avant la mise à disposition de leurs locaux.

### DIX COMMERCES À NOISY LE SEC

La SCPI ALTIXIA CADENCE XII a acquis en indivision pour une quote-part de 44% avec la SCPI ALTIXIA COMMERCES, un ensemble de commerces de pied d'immeubles en état futur d'achèvement situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec.

L'actif comprend 10 locaux commerciaux développant une surface totale de 4 543 m<sup>2</sup>, situés le long du canal de l'Ourcq.

L'ensemble de ces commerces a été livré par le promoteur en décembre 2019 et 4 baux ont pu prendre effet aussitôt avec des commerces de proximité tels qu'un restaurant (232 m<sup>2</sup>), un cabinet médical (290 m<sup>2</sup>), une boulangerie (237 m<sup>2</sup>) et un commerce sous enseigne Intermarché (1 253 m<sup>2</sup>). Compte tenu des périodes de franchise ces actifs seront productifs de loyers à compter du deuxième semestre 2020.

Deux autres baux ont été signés et prendront effet courant 2020 : un opticien sous enseigne Optical Center (217 m<sup>2</sup>) et un centre de fitness sous enseigne Basic Fit (1 626 m<sup>2</sup>), dernier local pour lequel le bailleur fait réaliser des travaux d'aménagement prévus au bail et dont le coût est inclus dans le prix d'acquisition.



Ces commerces ont été livrés concomitamment aux livraisons des immeubles résidentiels.

Ils font l'objet d'une garantie décennale de la part du promoteur de sorte que votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants pendant 10 ans après la livraison, du fait du bénéfice d'une assurance décennale délivrée par le constructeur.

La vacance au 31 décembre 2019 concernant les lots restant à commercialiser porte sur 690 m<sup>2</sup>.

# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	21 558 574,95 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 063 162,74 €
Valeur comptable	24 621 737,69 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>183,18 €</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	21 962 976,00 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 063 162,74 €
Valeur de réalisation	25 026 138,74 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>186,19 €</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	25 026 138,74 €
Frais d'acquisition des immeubles	398 283,79 €
Commission de souscription	2 514 503,33 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>27 938 925,85 €</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>207,86 €</b>

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	10 013,91
Dettes et engagements 31/12/2019	30,26%	7 576,53
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	25,77%	6 452,56
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	4,49%	1 123,98

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.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 88% de la valeur des actifs.

\*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

(1) diminué des retraits (2) prix payé par le souscripteur

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2018-2019 (1)	La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait. Les seules parts souscrites au 28 février sont les parts des membres fondateurs.				
2019 (2)	La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait au cours de cet exercice				

(1) exercice du 13 décembre 2018 au 28 février 2019 (2) exercice du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31-12-2019 10 mois	28/02/2019 3 mois
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	9,18 €	-
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	6,12%	ND
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)	3,07 €	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen 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 2019 s'est élevé à 9,18 par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2019 de 6,12%. Le dividende pour l'exercice 2019 a été versé de manière mensuelle à partir du 30 avril 2019. Les neuf acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2019
Acompte n°1	1,02
Acompte n°2	1,02
Acompte n°3	1,02
Acompte n°4	1,02
Acompte n°5	1,02
Acompte n°6	1,02
Acompte n°7	1,02
Acompte n°8	1,02
Acompte n°9	1,02
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>9,18</b>
<b>Taux de distribution annualisé*</b>	<b>6,12%</b>

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

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

	2019 (1)		2018-2019 (2)	
	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	12,61	85,96%		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,05	14,04%		
Produits divers				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>N/A</b>	
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	1,47	10,02%		
Autres frais de gestion*	0,47	3,20%		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%		
Charges immobilières non récupérées	0,03	0,20%		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,97</b>	<b>13,43%</b>		
Charges financières	1,24	8,45%		
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,14	0,95%		
<b>PROVISIONS</b>				
Dotation provision pour grosses réparations				
Dotation nette aux autres provisions**				
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,38</b>	<b>9,41%</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,35</b>	<b>22,84%</b>	<b>N/A</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,32</b>	<b>77,19%</b>		
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	9,18	62,58%		
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>3,07</b>	<b>19,70%</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

Non applicable : aucune part en jouissance au 28 février 2019

(1) exercice du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019

(2) exercice du 13 décembre 2018 au 28 février 2019

**EMPLOI DES FONDS**

EN EUROS	Total au 31-12-2019	Durant l'année N (1)
<b>Fonds collectés</b>	<b>26 882 000,00</b>	<b>21 712 000,00</b>
+ cessions d'actifs		
- commission de souscription	-2 419 380,00	-1 954 080,00
- achat d'immeubles	-21 480 740,36	-17 280 740,36
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85	
- Achats de parts de sociétés immobilières	-328 834,59	70 002,41
+ Emprunts	6 452 555,00	6 452 555,00
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>9 085 658,20</b>	<b>8 999 737,05</b>

(1) du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019

## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

Article D.441-1 1° : factures TTC reçues non réglées au 31 décembre 2019 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		6	2	1	2	11
Montant des factures concernées		378 681,78	8 161,31	32 500,00	15 956,43	435 299,51
% total des achats de l'exercice		14,38%	0,31%	1,23%	0,61%	16,53%

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2019 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	14	4	1	2	10	31
Montant des factures concernées	204 904,21	325 943,71	180,41	4 879,14	-8 596,82	527 310,65
% total des achats de l'exercice	15,03%	23,90%	0,01%	0,36%	0,63%	38,67%

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2019 pour une part en pleine de jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	11,06
Frais et charges déductibles	4,26
Intérêts d'emprunts	0,90
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>5,90</b>
dont revenus fonciers de source française	5,90
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4,96</b>
Rappel dividende ordinaire versé	4,96
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)(1)	-

(1) 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	4,86

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	
	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	163,13
Pour les non résidents fiscaux	163,13

# 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 aux 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.

ALTIXIA REIM gère, notamment, les SCPI ALTIXIA CADENCE

XII et ALTIXIA COMMERCES et l'OPCI ALTIXIA Valeur.

L'actionnariat d'ALTIXIA REIM a évolué au cours de l'exercice 2019. Quatre membres du top management d'ALTIXIA REIM sont devenus actionnaires majoritaires de la Société de gestion, la foncière HERACLES INVESTISSEMENT et son Président Directeur Général étant à présent minoritaires. Ce nouvel actionnariat d'ALTIXIA REIM et son équipe dédiée au complet permettent de limiter davantage les potentiels conflits d'intérêts avec le Groupe HERACLES INVESTISSEMENT.

ALTIXIA REIM bénéficie d'un droit de priorité pour l'étude puis l'éventuelle acquisition par l'un de ses fonds de tout actif immobilier identifié par la foncière HERACLES INVESTISSEMENT. Toutefois, 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 également avoir recours aux services de suivi de travaux et location des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT. Toutefois, ce recours doit intervenir à des conditions de rémunération conformes aux pratiques de marché.

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

Les contrôles sur l'exercice au titre des opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe HERACLES INVESTISSEMENT, ont donné lieu aux résultats suivants :

Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble de commerces situé plaine de l'Ourcq (Noisy Le Sec) : HERACLES DÉVELOPPEMENT a perçu au titre de sa prestation de sourcing un montant de 104 539,41 €, d'assistance à la Maitrise d'Ouvrage un montant de 265 389,78 € et au titre de la commercialisation (recherche de locataires) 83 741,02 €.

### 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.

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

### 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 doté 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 annoncées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 13 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 2 185 998,89 € exclusivement de rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (7 personnes au 31 décembre 2019) dont les activités ont une incidence sur votre SCPI s'élève à 1 867 537,80 K€, rémunération exclusivement en fixe.

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

## Informations des associés

---

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

dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni 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 2019**

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2019 (EUROS)

	31/12/2019		28/02/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 003 444,02	20 008 400,00		
Immobilisations en cours	1 226 296,34	1 475 922,00		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	328 834,59	478 654,00	239 374,59	313 848,02
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>21 558 574,95</b>	<b>21 962 976,00</b>	<b>239 374,59</b>	<b>313 848,02</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			159 462,41	159 462,41
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159 462,41</b>	<b>159 462,41</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	251 000,00	251 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	534 246,16	534 246,16		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	390 881,86	390 881,86	108 331,70	108 331,70
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	9 494 665,49	9 494 665,49	56 210,78	56 210,78
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>10 670 793,51</b>	<b>10 670 793,51</b>	<b>4 364 542,48</b>	<b>4 364 542,48</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-6 736 698,31	-6 736 698,31	-7 837,50	-7 837,50
Dettes d'exploitation	-649 181,87	-649 181,87	-14 960,15	-14 960,15
Dettes diverses	-167 520,99	-167 520,99	-319,03	-319,03
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-7 553 401,17</b>	<b>-7 553 401,17</b>	<b>-23 116,68</b>	<b>-23 116,68</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	101 479,94	101 479,94		
Produits constatés d'avance	-199 084,54	-199 084,54		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	43 375,00	43 375,00		
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-54 229,60</b>	<b>-54 229,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>24 621 737,69</b>		<b>4 740 262,80</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>25 026 138,74</b>		<b>4 814 736,23</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2019

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2019
<b>Capital</b>	<b>3 877 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 284 000,00</b>	<b>20 161 500,00</b>
Capital souscrit	3 877 500,00		16 284 000,00	20 161 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>807 258,15</b>	<b>0,00</b>	<b>3 240 821,94</b>	<b>4 048 080,09</b>
Prime d'émission	1 292 500,00		5 428 000,00	6 720 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-485 241,85		-2 187 178,06	-2 672 419,91
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</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>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>		<b>55 504,65</b>	<b>233 098,06</b>	<b>288 602,71</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>55 504,65</b>	<b>-55 504,65</b>	<b>123 554,89</b>	<b>123 554,89</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	55 504,65	-55 504,65	653 512,21	653 512,21
Acomptes sur distribution			-529 957,32	-529 957,32
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 740 262,80</b>	<b>0,00</b>	<b>19 881 474,89</b>	<b>24 621 737,69</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2019 (EUROS)

	31-12-2019	28-02-2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	508 298,03	
Charges facturées	155 894,03	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	219 814,85	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>884 006,91</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	155 894,19	
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	257,50	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 576,34	
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>157 728,03</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>726 278,88</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 956 805,04	485 241,85
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 956 805,04</b>	<b>485 241,85</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	84 668,64	472 266,79
Charges d'exploitation de la Société	1 954 080,00	7 196,51
Diverses charges d'exploitation	29 649,56	19 941,85
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 975,00	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 076 373,20</b>	<b>499 405,15</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>-119 568,16</b>	<b>-14 163,30</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	71 771,98	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>	<b>71 771,98</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>-71 771,98</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	118 573,47	69 667,95
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>118 573,47</b>	<b>69 667,95</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>118 573,47</b>	<b>69 667,95</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>653 512,21</b>	<b>55 504,65</b>

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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. Par exception, l'exercice a une durée de dix mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019.

### 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 2019 des immeubles locatifs : 22 126 877 €**

#### 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 2019 sont de 1 954 080 €.**

#### 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 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 233 098,06 euros.**

#### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois 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.

#### 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 2019 : 478 654 €.**

#### **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.

#### **ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE**

La société de gestion a pu continuer normalement son activité à la suite des mesures de confinement prises à compter du 17 mars 2020, l'ensemble des collaborateurs étant équipés pour le travail à distance. La fermeture des bureaux, lieux recevant du public, commerces à l'exception des commerces alimentaires, pendant une partie de l'année 2020, ainsi que les mesures d'aides et de soutien aux locataires les plus fragiles (TPE et PME) auront pour conséquence sur la SCPI :

- des risques de pertes de revenus locatifs;
- des risques de report de livraison des chantiers en cours
- des risques de baisse des valeurs vénales des actifs immobiliers en fin d'année

## 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	36 784	328 834,59	478 654,00	36 784,00	-1 408,09	178 249,16	50%

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

SCI RUEIL COMMERCES	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	303 154,23	673 613,00
Dettes	-17 502,42	-185 562,00
Autres actifs et passifs	43 182,77	-9 397,00
Écart d'acquisition		
<b>TOTAL</b>	<b>328 834,59</b>	<b>478 654,00</b>

## EMPRUNT

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2019	Taux	Remboursement	Durée
6 250 000 €	28/03/2019	6 250 000 €	1,50%	5-avr.-24	5 ans
310 000 €	22/02/2019	202 555 €	euribor 3 mois + 2%	22-févr.-30	11 ans

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	175 994,39
Charges d'intérêts sur emprunt	22 578,98
Intérêts à payer (agios)	1 283,24
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>199 856,61</b>

	Montant (€)
Clients factures à recevoir	6 935,51
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>6 935,51</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	11 026,96
Honoraires commissaires aux comptes	8 327,50
Honoraires expertises immeubles	3 175,00
Frais d'actes, annonces légales	799,51
Annonces légales	755,48
Frais bancaires	4 065,10
Cotisations	1 500,00
Charges diverses de gestion courante	0,01
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>29 649,56</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Indemnité immobilisation Chambly Oise	25 192,33
Rémunération acquisition SCI Rueil Commerces	21 065,14
Rémunération acquisition VEFA Rueil Icade	72 316,00
<b>TOTAL</b>	<b>118 573,47</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)	5 000 000,00 €	14 091 000,00 €
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	328 834,59 €	239 374,59 €
Garantie reçues	49 449,84 €	
Aval, cautions, hypothèques		

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix (€)
34 rue de l'Abbé Groult Paris 15 <sup>ème</sup>	bureaux	27-déc.-19	5 661 900
<b>TOTAL PROMESSES D'ACHAT</b>			<b>5 661 900</b>

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

En Euros	Montant
Locataires	527 310,65
Locataires : factures à établir	6 935,51
Locataires : créances douteuses	
<b>TOTAL</b>	<b>534 246,16</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Montant
Résultat au 31 décembre 2019	653 512,21
Report à nouveau antérieur	55 504,65
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>709 016,86</b>
Distribution des acomptes sur dividende	433 831,50
Dernier acompte versé en janvier 2020	96 125,82
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>529 957,32</b>
Reconstitution du report à nouveau*	233 098,06
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT</b>	<b>412 157,60</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 (€)
Charges d'exploitation	101 479,94
<b>TOTAL</b>	<b>101 479,94</b>

## PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Loyers et charges 1 <sup>er</sup> trimestre 2020	199 084,54
<b>TOTAL</b>	<b>199 084,54</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion – ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	1 954 080,00
Commission de gestion (HT)	84 668,64
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission de réinvestissement (HT)	
<b>TOTAL</b>	<b>2 038 748,64</b>
<b>Autres Sociétés liées</b>	<b>Montant (€)</b>
Remboursement de compte courant	141 762,01

## INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	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 €)
CHAMBLY	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	72 018	15 708 022
NOISY LE SEC	93130	39 rue de Paris	Commerces	44%	1 999	24-juil.-19	4 295 422		4 295 422
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>11 054</b>		<b>19 931 426</b>	<b>72 018</b>	<b>20 003 444</b>
RUEIL-MALMAISON	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	1 226 296		1 226 296
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>600</b>		<b>1 226 296</b>		<b>1 226 296</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>11 653</b>		<b>21 157 722</b>	<b>72 018</b>	<b>21 229 740</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
RUEIL-MALMAISON	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	284 083		284 083
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>284 083</b>	<b>0</b>	<b>284 083</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>11 797</b>		<b>21 441 805</b>	<b>72 018</b>	<b>21 513 824</b>



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2019.

Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos deux 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 de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII s'est élevée pour cet exercice à 21 712 000 euros correspondant à la souscription de 108 560 parts nouvelles. Aucun retrait d'associé n'est intervenu.

Le capital nominal qui s'élevait à 3 877 500 euros au 1<sup>er</sup> mars 2019, était ainsi porté à 20 161 500 euros au 31 décembre 2019.

A cette même date du 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 26 882 000 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 2019, lesquelles représentent un montant total immobilier acte en mains de 22 603 818 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, les taux d'occupation physique et financiers s'élèvent respectivement à 85,2% et 98,5% au 31 décembre 2019.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2020 notamment la poursuite et l'intensification de la collecte. La politique d'investissements immobiliers visera à constituer un patrimoine diversifié en termes de localisation géographique (actifs parisiens, en région, voire à l'étranger) et répondant aux attentes des utilisateurs des marchés immobiliers d'entreprise. 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 2019, à 21 484 322 euros pour les actifs détenus en direct, et à 642 555 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 207,86 euros.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2020, 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 2019. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 653 512,21 euros correspondant à un résultat par part au capital de 4,86 euros.

Le dividende versé a été de 9,18 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 6,12%, portant le report à nouveau à 3,07 euros par part.

Pour 2020, les prévisions effectuées par la Société de Gestion en début d'année permettent d'envisager une distribution qui devrait s'élever à 6,06%\*

\*Taux de distribution estimé avant la période de confinement. Compte tenu de la crise sanitaire en cours, le taux de distribution effectif servi en 2020 sera inférieur à ce taux, les simulations effectuées par la société de gestion au cours du mois d'avril estiment ce taux autour de 4,5%.

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

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

## 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion vous propose de modifier les statuts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII afin de :

- modifier la responsabilité des associés à l'égard des tiers en la limitant au montant de la part de chacun dans le capital de la Société,
- préciser les modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions.

## 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 d'observation particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2019 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 DE 10 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019.

A l'assemblée générale,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA CADENCE XII relatifs à l'exercice de 10 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 14 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er mars 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 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 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 arrêté le 14 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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. 441-4 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.823-10-1 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 8 juin 2020

**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 2019.**

A l'assemblée générale,

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

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

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

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

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I. :

### Commissions 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 2019, un montant de charges de €1 954 080 H.T.

### Commissions 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 2019, un montant de charges de €84 668,64 H.T.

### Commission d'arbitrage

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 ;
- 1% 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 l'exercice clos au 31 décembre 2019, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

### Commission de suivi et pilotage des travaux

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi et pilotage des travaux, une commission d'un montant maximal égal à 3% H.T. du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

Paris La Défense, le 8 juin 2020

**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 2019, 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 au 31 décembre 2019 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2019 ;
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. Nomination de sept associés candidats ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance ;
8. Rémunération du Conseil de Surveillance ;
9. Pouvoirs pour les formalités.

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Modification de la responsabilité des associés à l'égard des tiers — Modification corrélative de l'article XIII des statuts ;
2. Précisions relatives à la commission d'arbitrage - Modification corrélative du 4ème point de l'article XVIII des statuts ;
3. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions présentées 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 2019, 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 20 161 500 € représentant 134 410 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 2019 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 : 653 512,21 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 55 504,65 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 233 098,06 €

Constitue un bénéfice distribuable de 942 114,92 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 638 987,74 €
  - Dont 529 957,32 €, soit 9.18 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2019,
  - Dont 109 030,42 €, correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre des mois de janvier à avril 2020 prélevés sur le RAN existant au 31 décembre 2019,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 303 127,18 €.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

##### 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 2019 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
24 621 737,69 €, soit 183,18 € par part
- **valeur de réalisation :**  
25 026 138,74 €, soit 186,19 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
27 938 925,85 €, soit 207,86 € par part

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

##### 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 RÉOLUTION

##### Pouvoirs pour formalités

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 RÉOLUTION

##### Nomination de sept associés candidats ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, rappelant qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale qui se réunira pour valider les comptes du second exercice de la Société » et prenant acte en conséquence de l'arrivée à terme à l'issue de la présente assemblée des mandats des 9 membres suivants du Conseil de Surveillance de la société :

- Monsieur Daniel COLLIGNON
- Monsieur Vincent DANIS
- Monsieur Francis DUBOSC
- Madame Dominique DUDAN,
- LSG CONSEILS
- Monsieur Hervé MANET
- Monsieur Raphael OZIEL
- Monsieur Alain REGNAULT
- Monsieur José ZARAYA

nomme en qualité de nouveaux membres au Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022, 7 associés au moins et 9 associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les candidats figurant ci-dessous :

	Elu/Non Elu	Nombre de voix
<b>CANDIDATS PERSONNES PHYSIQUES</b>		
Monsieur Daniel COLLIGNON		
Monsieur Vincent DANIS		
Monsieur Francis DUBOSC		
Madame Dominique DUDAN		
Monsieur Hervé MANET		
Monsieur Raphaël OZIEL		
Monsieur Alain REGNAULT		
Monsieur José ZARAYA		
<b>CANDIDATS PERSONNES MORALES</b>		
SCP LABOURDETTE		
SCI MARC MARRALE PATRIMOINE		

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, décide de ne pas allouer de rémunération au conseil de surveillance pour les exercices à venir, sauf décision contraire d'une prochaine assemblée générale, et autorise le remboursement des frais.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

##### 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 présentées à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Modification de la responsabilité des associés à l'égard des tiers — Modification corrélatrice de l'article XIII des statuts

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 de modifier l'étendue de la responsabilité des associés à l'égard des tiers afin de la limiter au montant de la part de chacun dans le capital de la Société, et de modifier corrélativement l'article XIII des statuts.

#### Article XIII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

##### Ancienne rédaction :

«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIETE a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la SOCIETE du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

##### Nouvelle rédaction :

«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est (i) engagée en fonction de sa part dans le capital et (ii) **limitée au montant de sa part dans le capital**. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIÉTÉ, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la SOCIETE du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Précisions relatives à la commission d'arbitrage -

#### Modification corrélatrice du 4<sup>ème</sup> point de l'article XVIII des statuts

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités d'application de la commission d'acquisition, laquelle ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, et de modifier corrélativement le 4<sup>ème</sup> point « Commission d'arbitrage » de l'article XVIII des statuts.

#### Article XVIII. RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4.COMMISSION D'ARBITRAGE

##### Ancienne rédaction

« 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 sociétés éligibles à l'actif de la sSociété), d'un montant maximal égal à :

- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur
- Un pour cent (1%) hors taxes (soit 1,2 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de gestion en application du point 1 ci-dessus. 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 la SOCIETE.

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

La commission de cession 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 SOCIETE.

Cette commission a pour objet de :

- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, 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 la SOCIÉTÉ. »

#### Nouvelle rédaction

« 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 sociétés éligibles à l'actif de la SOCIÉTÉ), d'un montant maximal égal à :

- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur
- Un pour cent (1%) hors taxes (soit 1,2 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas **au montant des acquisitions financé par la collecte nette**, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. 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 la SOCIÉTÉ.

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

La commission de cession 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 en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, 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 la SOCIÉTÉ. »

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### 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.

**Un service client à votre écoute**  
01 80 05 26 20 - [serviceclient@ALTIXIA.fr](mailto:serviceclient@ALTIXIA.fr)

