Document d'informations clés

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Informations générales

SCPI ALTIXIA CADENCE XII
SCPI00004469

☐ Nom de l'initiateur :	**ALTIXIA REIM**
☐ Devise du produit :	**Euros**
☐ Site internet :	**www.altixia.fr**
☐ Contact :	**notre service clients est à votre disposition au + 33 1 80 05 26 20 ou par mail : serviceclient@altixia.fr**
☐ Autorité compétente :	**Autorité des Marchés Financiers, France**
☐ Date de production :	**31/12/2018**

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), dont l'actif est investi en immobilier d'entreprise.

Objectifs : la SCPI de rendement a pour objet l'acquisition d'un patrimoine immobilier d'entreprises, définis ci-dessous qui, mis en location, permet de réaliser une distribution mensuelle de revenus aux porteurs de parts. Ces revenus sont constitués notamment des loyers issus de la location des immeubles détenus, diminués des charges de la SCPI.
Elle permet à l'investisseur cherchant un placement à long terme d'augmenter ses sources de revenus et/ou de diversifier son patrimoine.
Par une politique d'investissement sélective, la SCPI investit de manière diversifiée dans des immeubles qui 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, des bureaux voire des logements. Ces immeubles seront achevés, acquis en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location.
Ces immeubles peuvent être situés en France métropolitaine, principalement à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales, au sein de pays de l'union Européenne voire dans des pays situés en Europe.
La SCPI a également recours à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier.

Investisseurs de détail visés : tout investisseur recherchant des revenus réguliers par un investissement long terme dans un support immobilier non-côté.
Le montant de l'investissement est fonction de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur. Il doit également prendre en compte la nature long terme de ce placement et les risques inhérents à un investissement dans l'immobilier, et en particulier le risque de perte en capital et de manque de liquidité.
Chaque associé est tenu des dettes et obligations du produit dans la limite du montant qu'il a investi.
Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie du capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Assurance : avantage et coûts : non applicable, la SCPI ne disposant pas de garantie en capital.

Profil de risque et de rendement

Risque faible — Risque élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.
Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit au moins pendant 9 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modéré, compris entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles

liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, notre capacité à vous payer ne devrait pas en être affectée.

Risque de liquidité : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité peut s'avérer réduite dans certaines conditions de marché immobilier et de marché des parts. Dans ce cas, vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui peut être significativement inférieur au montant que vous avez investi.

La performance du produit est influencée par :

- Les variations du marché de l'immobilier.
- Les caractéristiques propres aux actifs immobiliers composant le patrimoine du produit (localisation, nature et qualité de l'actif).
- Les emprunts souscrits pour procéder aux acquisitions qui peuvent accentuer à la hausse comme à la baisse les performances du produit.
- Les conditions de location du patrimoine détenu (taux d'occupation du patrimoine, qualité du locataire).

Scénarios de performance

Scénarios de performance Pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 9 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 292 €	7 332 €	6 779 €
	Rendement annuel moyen	-17,08 %	- 6,02 %	- 4,23 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 369 €	12 216 €	16 344 €
	Rendement annuel moyen	- 6,31 %	4,08 %	5,61 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 878 €	13 781 €	19 225 €
	Rendement annuel moyen	- 1,22 %	6,62 %	7,53 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 456 €	15 608 €	22 705 €
	Rendement annuel moyen	4,56 %	9,31 %	9,54 %

Ce tableau présente les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarii, en supposant que vous investissiez 10 000 €.
Les différents scénarii montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
Les scénarii présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les commissions versées à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet sur la propriété de votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.
L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me couter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €.

Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.
Les chiffres présentés ci-dessous sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.
Ces coûts intègrent les frais d'exploitation immobilière (entretien, réparation, impôts, frais de relocation, assurances…).

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	1 250 €	3 364 €	7 190 €
Réduction du rendement par an	12,50 %	4,76 %	3,86 %

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts ;
- Les frais d'exploitation immobilière (entretien, réparation, impôts, frais de relocation, assurances…) sont intégrés dans les « autres coûts récurrents ».

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,13 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (commission de souscription). Ce coût est inclus dans le prix payé. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	N/A	Aucun coût de sortie
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,20 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des immeubles
	Autre coûts récurrents	1,51 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	N/A	Aucune commission de cette nature n'est due
	Commission d'intéressement	N/A	Aucune commission de cette nature n'est due

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période minimale de détention recommandée est de 9 ans.

La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. La société de gestion de la SCPI a également la faculté de suspendre la variabilité du capital sous certaines conditions précisées dans la note d'information. Dans ce dernier cas, les parts sont alors échangées sur le marché secondaire, par confrontation périodique des ordres émis à l'achat et à la vente de parts. Le prix de vente et le délai d'exécution dépendent de l'offre et de la demande. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts: vous êtes donc soumis à un risque de liquidité

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement, vous pouvez adresser vos demandes à ALTIXIA REIM soit par courrier au 30 avenue de Messine 75008 PARIS soit par mail reclamation@altixia.fr soit en contactant le Service Clients au +33 1 01.80.05.26.20. Pour de plus amples informations sur le traitement des réclamations par la société de gestion, une procédure est à votre disposition sur le site www.altixia.fr

Autres informations pertinentes ?

Vous retrouverez sur le site www.altixia.fr la documentation légale de ce produit (information légale : statuts, note d'information, bulletin trimestriel d'information) ainsi que présentation des actifs acquis, de la société de gestion….
Votre conseiller habituel est à votre entière disposition pour répondre à toutes vos interrogations.
Dans l'éventualité où vous ne seriez pas satisfait de vos échanges avec la Société de Gestion, vous pouvez solliciter le service médiation de l'Autorité des Marchés Financiers : Monsieur le médiateur de l'AMF – Autorité des Marchés Financiers – 17, place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02