La SCPI Altixia Cadence XII
FranceSCPI.com

ALTIXIA
REIM

NOTE D'INFORMATION

SCPI ALTIXIA CADENCE XII

La présente note d'information a été établie conformément aux dispositions de la réglementation et notamment l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2002-01. Version mise à jour le 10 avril 2019.

CHAPITRE 1
INTRODUCTION

A. GLOSSAIRE

Dans la présente note, les termes désignés dans le tableau reçoivent la définition qui y est donnée :

AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers
CMF ou COMOFI	Désigne le Code Monétaire et Financier
RG AMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
LA SOCIÉTÉ ou la SCPI	Désigne la société civile de placement immobilier ALTIXIA CADENCE XII
LA SOCIÉTÉ DE GESTION	Désigne ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 30 avenue de Messine, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028.

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ est une société civile de placement immobilier classique à capital variable destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion qui est de délivrer la distribution d'un dividende potentiel. Cette stratégie est un objectif de gestion non garanti.

Les capitaux collectés, auprès des souscripteurs de parts, par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII ont vocation à être investis dans des immeubles. Ceux-ci pourront être détenus directement ou indirectement, c'est-à-dire par l'acquisition de parts de sociétés de personnes (société civile immobilière principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Par une politique d'investissement sélective, la SOCIÉTÉ prévoit d'investir 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 voire des logements.

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

Dans la sélection des investissements, la société de gestion s'efforcera, sans qu'il s'agisse d'une obligation de résultat, d'acquérir des immeubles satisfaisant les normes environnementales définissant des objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En outre, la société de gestion planifiera financièrement les travaux à engager afin de satisfaire les normes environnementales

Ces immeubles seront 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.

À l'exception des logements, ces immeubles ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, à des entreprises, principalement mais non exclusivement dans le cadre d'un contrat de bail commercial dont la durée minimale est de neuf années.

La société de gestion s'efforcera, sans qu'il s'agisse d'une obligation de résultat, de diversifier la nature et le montant des investissements de sorte que, au terme d'une période de cinq années courant à compter de la date d'ouverture du capital de la SOCIÉTÉ

- Aucun immeuble ne représente plus de 10% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI, qui est déterminée par les experts en évaluation immobilière.Aucun loyer ne représente plus de 10% du revenu locatif global de la SCPI,
- Aucun locataire n'acquitte au titre de plusieurs baux un loyer global représentant plus de 10% du revenu locatif global de la SCPI.

Ces objectifs ne constituent pas des obligations mais des indicateurs et ratios de gestion du patrimoine de la SOCIÉTÉ.

Dans les conditions définies par la réglementation, notamment les dispositions des articles L.214-114 dernier alinéa et R.214-157 3° du CMF, la SOCIÉTÉ pourra céder des immeubles afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

En cas de dépassement de ce quota, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées par ordre chronologique de réception sur le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota mensuel qu'au moment du paiement intégral du prix de souscription et donc de leur enregistrement sur les registres de la SOCIÉTÉ.

C. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la société de gestion, en fonction de l'évolution : des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la SOCIÉTÉ.

La société de gestion portera ces modifications à la connaissance des Associés par tous moyens appropriés.

D. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SOCIÉTÉ acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du code monétaire et financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes de la SOCIÉTÉ à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la SOCIÉTÉ devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la SOCIÉTÉ supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SOCIÉTÉ sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

E. CAPITAL INITIAL ASSOCIÉS FONDATEURS

Le capital initial de la SCPI, qui s'élève à 3 877 500 €, est divisé en 25 850 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €, qui ont été souscrites par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 50 € par part.

Les parts détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information conformément aux dispositions de à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de la souscription.

Capital social statutaire ou maximal :

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 100 000 000 euros, divisé en 666 666 parts d'une valeur nominale de 150 €.

Les Associés fondateurs de LA SOCIÉTÉ sont :

1ers Associés fondateurs :

- Generali Assurances — 25 600 parts, soit 3 840 000 €
- Heracles Investissement — 171 parts, soit 25 650 €

Les Associés fondateurs ont souscrit le 13 décembre 2018.

Puis ont souscrit, les 2nd Associés fondateurs :

- Raphael Oziel (Directeur immobilier Linxea (courtier en ligne)), 1 part soit 150 €
- Alain Regnault (Directeur général de la Compagnie Ageas Assurance), 10 parts soit 1 500 €
- Vincent Danis (Président Fondateur de la Société Savinianne), 10 parts soit 1 500 €
- Francis Dubosc (Ex directeur développement de La Mondiale Partenaire), 1 part soit 150 €
- José Zaraya (Directeur Général Immobilier de la société Cyrus), 5 parts soit 750 €
- Hervé Manet (Président du Conseil d'Administration d'HERACLES INVESTISSEMENT), 25 parts soit 3 750 €
- LSG Conseils SASU représenté par Philippe De Lassus Saint-Geniès, 5 parts soit 750 €
- Dominique Dudan (présidente ARTIO Conseil), 10 parts soit 1 500 €
- Daniel Collignon (Directeur Général de la Compagnie Spirica), 10 parts soit 1 500 €
- Benoit Nevin (Directeur CGPI), 2 parts soit 300 €

Les seconds Associés fondateurs ont souscrit le 19 décembre 2018.

F. FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Comme tout investissement, l'immobilier (locaux commerciaux, résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées), locaux d'activités, entrepôts, hôtels, bureaux voire logements) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ;

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La souscription de parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n'étant pas garanti.

RISQUE DE VARIATION DES REVENUS

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

RISQUE DE TAUX

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ALTIXIA CADENCE XII peut recourir 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 de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII pour financer ses investissements. Ce montant a été fixé, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, par l'assemblée générale constitutive.

Ces financements concerneront :

- toute acquisition d'immeuble par voie directe ou indirecte,
- tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ, et
- la réalisation d'acquisitions payables à terme.

Les prêts ou emprunts seront consentis à la SCPI ALTIXIA CADENCE XII principalement par des établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne ou des Etats européens où seront acquis des immeubles.

Ces prêts ou emprunts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la SCPI ALTIXIA CADENCE XII à un risque de variation de taux donc de majoration du coût du financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers du ou des immeubles financés.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

De même, il est ici précisé que le rendement de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des Associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des Associés imposés en France.

RISQUE LIÉ A LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le risque lié à la gestion discrétionnaire résulte de la possible sélection par les gérants d'investissements moins performants

RISQUE DE CHANGE

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

G. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF, la responsabilité de chaque Associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la SOCIÉTÉ. En outre, 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.

CHAPITRE 2
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A. PARTS SOCIALES

Variabilité du capital

La SOCIÉTÉ est une société à capital variable.

Le montant nominal minimal d'une part est de 150 € conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du CMF.

Le capital social de la SOCIÉTÉ est constitué de 54 430 parts d'une valeur de cent cinquante euros (150 €), majoré d'une prime d'émission de cinquante euros (50 €), en représentation des apports des Associés soit un capital nominal de 8 164 500 € et une prime d'émission de 2 721 500 € soit un montant de capital (prime d'émission incluse) de 10 886 000 €.

Les statuts de la SOCIÉTÉ, qui sont remis à tout souscripteur de parts avant sa souscription conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, définissent :

- Le montant du capital minimal de la SOCIÉTÉ ;
- le montant du capital social statutaire de la SOCIÉTÉ c'est-à-dire le plafond au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion constate et arrête, le montant du capital social effectif qui est égal au montant des souscriptions auquel on soustrait le montant des retraits effectués.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est augmenté par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il n'y ait l'obligation d'atteindre le capital social statutaire.

Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L.214-96 du CMF, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital social augmente ainsi par suite des apports effectués par les Associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Tout Associé peut se retirer en totalité ou partiellement de la SOCIÉTÉ, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve toutefois que le capital social effectif ne diminue pas, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :

- dix pour cent (10%) du capital social statutaire
- quatre-vingt-dix pour cent (90%) du capital social effectif constaté par la société de gestion à la clôture de l'exercice précédent
- du capital social légal minimal exigé par la réglementation.

Forme des parts

Le capital social est divisé en parts sociales de valeur nominale.

Toutes les parts sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission puis inscrites sur le registre défini par les dispositions de l'article 422-205 du RGAMF et de l'article 2.2.3 de l'instruction AMF DOC-2002-01.

L'inscription sur ce registre confère au souscripteur les droits d'un Associé de la SOCIÉTÉ.

Des certificats de propriété des parts pourront être établis au nom des Associés qui en feront la demande ; ces certificats de propriété sont incessibles.

B. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription d'une part comprend :

- **la valeur nominale de la part, soit cent cinquante euros (150 €)** et

une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés soit cinquante euros (50 €) à la date de la présente note d'information. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection de capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.
La prime d'émission inclut une commission de souscription dont le montant est égal à neuf pour cent hors taxes (9 % HT) maximum du prix de souscription soit dix-huit (18) euros, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10,8% TTC, du prix de souscription TTC soit vingt et un euros et soixante centimes (21,6 €). Le montant de la prime d'émission sera fixé par la SOCIÉTÉ et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

À cet égard, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- **Comptable**
- **de réalisation,** soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est basée sur une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation immobilière et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- **de reconstitution**, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée de la commission de souscription et des frais et droits qui seraient nécessaires à la reconstitution de la SOCIÉTÉ.

Ces valeurs sont définies par les dispositions des articles L.214-109 et R.214-135 du CMF.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale des Associés de la SOCIÉTÉ, en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.214-109 du CMF.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. En application des dispositions de l'article L.214-94 alinéa 2 du CMF, tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'AMF.

Les évaluateurs ou experts externes en évaluation établissent une actualisation annuelle et une expertise quinquennale de chacun des immeubles composant le patrimoine de la SOCIÉTÉ. Ces valeurs sont validées en interne par la société de gestion.

La SOCIÉTÉ peut également détenir des placements financiers, principalement des comptes à terme et des OPCVM monétaires. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la société de gestion.

La société de gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ. Ces valeurs sont établies au regard, d'une part, de la valeur d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'évaluateur immobilier indépendant de la SOCIÉTÉ et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers souscrits par la SOCIÉTÉ.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ sont portées à la connaissance des Associés de la SOCIÉTÉ dans le rapport annuel de gestion établi par la société de gestion. Elles font l'objet d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SOCIÉTÉ.

Les souscriptions ne sont acceptées que pour compenser les demandes de retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statutaire.

C. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Dossier remis à tout souscripteur

En application des dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comprenant les documents définis par la réglementation soit à la date de la présente note :

- un exemplaire de la présente note d'information visée par l'AMF,
- un exemplaire des statuts de LA SOCIÉTÉ,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel et
- un bulletin de souscription établi en deux exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique.

Modalités de versement

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus sous format papier au siège social de LA SOCIÉTÉ, 30 avenue de Messine à Paris 8ème ou sont effectuées par voie électronique.

Minimum de souscription

La première souscription d'un nouvel Associé doit être de dix (10) parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux Associés à l'occasion d'un nouvel apport.

La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La société de gestion a défini un objectif d'ouverture de la souscription au public du capital de la SOCIÉTÉ à compter du.

- **Montant nominal** : 150 €
- **Prime d'émission** : 50 € incluant la commission de souscription de 21,6 € TTC
- **Prix de souscription** : 200 €

Le paiement du montant total de la souscription devra être libéré au jour de la souscription.

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés en immeubles, l'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin trimestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription et font l'objet d'une Notice publiée au BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires). Toute modification de ces conditions sera annoncée dans le bulletin trimestriel d'information et devra faire l'objet d'une actualisation de la note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, notamment).

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du COMOFI et du deuxième alinéa de l'article 422-190 du RGAMF, la SOCIÉTÉ peut procéder à une offre au public de leurs parts sociales, car

- les parts détenues par les membres fondateurs représentent un montant supérieur au capital social minimal de 760 000 €, et
- une caution solidaire a été émise par la banque Société Générale à hauteur de six millions neuf cent quarante mille euros (6 940 000 €. Cette caution sera mise en jeu afin de rembourser les Associés si 15 % du capital maximum de la SOCIÉTÉ n'était pas souscrit dans un délai d'un an courant à compter de la date d'ouverture de la souscription.

E. AGRÉMENT ET RESTRICTION A L'ÉGARD DES US PERSON

Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SOCIÉTÉ doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion sans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SOCIÉTÉ.

Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Restriction à l'égard des US Person

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante :

http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).

F. SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum précédemment fixé par les statuts, soit 8 850 000 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 1 327 500 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si 15 % du capital maximum de la SOCIÉTÉ n'était pas souscrit dans un délai d'un an courant à compter de la date d'ouverture de la souscription, une caution solidaire a été émise par la banque Société Générale à hauteur de six millions neuf cent quarante mille euros (6 940 000 €) permettant de rembourser le public et les associés fondateurs.

Cette caution ne pourra être mise en jeu que :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- Après établissement par la société de gestion du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des Associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La société de gestion adressera, dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai précité, à la Société Générale une lettre recommandée avec demande d'avis de réception

- précisant la date de tenue d'une assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ devant décider la dissolution de la SOCIÉTÉ, et
- indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.

CHAPITRE 3
MODALITÉS DE CESSION ET DE RETRAIT DE PARTS

INFORMATION SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT

Deux possibilités de sortie, avec intervention de la société de gestion, sont offertes aux Associés dès lors qu'il existe un acquéreur en contrepartie :

A1- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. Si la demande de retrait de l'Associé n'a pu être satisfaite en totalité ou partiellement à défaut de souscription conduisant au blocage du marché primaire, il pourra être procédé à la vente des parts de l'Associé sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion,

A2- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire hebdomadaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :

- la société de gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté, lorsque 5% des parts sont en attente de retrait depuis au moins six mois,
- l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

Les deux possibilités A1 et A2 ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un Associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être ins-

crites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Une possibilité de sortie, sans intervention de la Société de Gestion, est offerte aux Associés :

B – La cession directe ou de gré à gré de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. Pour ce faire, l'Associé doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts.

La SOCIÉTÉ ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.
Un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des Associés.

MODALITÉS DE PASSATION DES SOUSCRIPTIONS, RETRAITS, ACHATS ET VENTES DE PARTS

Afin de garantir aux Associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes.

Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

A. SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE

Les dossiers de souscription et retrait de parts de la SOCIÉTÉ sont réceptionnés par le service clients de la société de gestion sous format papier ou par voie électronique.

Le service clients de la Société de Gestion horodate des bulletins de souscription et ordre de retrait puis contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si ce contrôle est positif les dossiers sont enregistrés dans le logiciel métier, en fonction de leur date et heure d'enregistrement.

L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (titres nominatifs) et remboursement du prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription.

La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription.

Si les dossiers sont incomplets, le service clients demande au souscripteur ou au distributeur les éléments complémentaires nécessaires à la prise en compte de l'opération.

B. SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

Les dossiers d'achat et vente de parts de la SOCIÉTÉ sont réceptionnés par le service clients de la société de gestion sous format papier ou par voie électronique.

Le service clients de la Société de Gestion horodate des ordres d'achat et de vente puis contrôle la validité et l'exhaustivité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si ce contrôle est positif, les dossiers sont enregistrés dans le logiciel métier en fonction de leur horodatage sur le registre des parts et sur le logiciel de tenue de marché de la société de gestion.

Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été émis au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente.

Le calcul du prix d'exécution est effectué automatiquement par le logiciel de tenue de marché. Ce calcul du prix d'exécution est effectué, en fonction des ordres d'achat et de vente saisis.

Les ordres d'achat émis au prix d'exécution ou à un prix supérieur sont exécutés si une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux Associés qui reçoivent une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs.

Les ordres de vente sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution ou à un prix inférieur et qu'une contrepartie à l'achat le permet. Les fonds sont payés aux Associés qui ont cédé leurs titres.

Si les dossiers sont incomplets le service clients demande à l'acquéreur ou au vendeur de les compléter ou corriger selon le cas.

La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

La SOCIÉTÉ ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

A. REMBOURSEMENT DES PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A.1. RETRAIT DES ASSOCIES SUR LE MARCHE PRIMAIRE.

La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Comme indiqué en tête du présent chapitre, un Associé qui souhaite récupérer son capital investi peut opérer un retrait, en demandant le remboursement de ses parts selon les règles et dans les limites fixées par les statuts ou céder ses parts à un tiers.

Le capital sera réduit dans la proportion de ce retrait conformément et dans les limites de la clause de variabilité du capital. La SOCIÉTÉ et la société de gestion ne garantissent pas la revente des parts. Les souscriptions, tous les transferts, cessions ou mutations de parts sont inscrits, par ordre chronologique sur un registre des Associés, tenu au siège de la SOCIÉTÉ. Leur inscription les rend opposables à LA SOCIÉTÉ.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SOCIÉTÉ peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

CONDITIONS DU RETRAIT

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs Associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des statuts.

Modalités de retrait

Les demandes de retraits sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-220 du RGAMF.

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la société de gestion. Elles sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande complète.

Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec demande d'avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Prix de retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part est plafonné au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 9 % HT.

Prix de retrait à dater de l'ouverture au public :

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 182 € par part, soit :

Prix de souscription	200 €
-	
Commission de souscription de 9 % HT	- 18 €
Prix de retrait	182 €

Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la société de gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Effet du retrait
Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.
Ainsi, l'Associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er janvier.

Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

1) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

2) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application au paragraphe 8 des Statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, représentant 5 % des parts de la SOCIÉTÉ, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un Associé).

Compte tenu de ce qui précède, l'Associé ne pourra pas choisir sur quel marché son ordre sera exécuté.

A.2. CESSION DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en application de l'article L214-93-II du Code monétaire et financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis au moins six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SOCIÉTÉ et emportent suspension des demandes de retrait.

Tout Associé peut adresser à la SOCIÉTÉ, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite SOCIÉTÉ, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SOCIÉTÉ dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'Associé.

REGISTRE DES ORDRES

Inscription des ordres

Les ordres d'achat ou de vente répondant aux caractéristiques ci-dessus sont horodatés à leur réception et inscrits par la société de gestion, Héraclès Gestion, après vérification, sur le registre des ordres tenu au siège de la SOCIÉTÉ.

Ainsi, pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

Outre les documents habituellement requis pour la parfaite identification du client, l'inscription des ordres se fait à la réception des pièces nécessaires :

1) Ordres d'achat

- un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5%, compris,
- le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque.

À la différence des ordres de vente (durée limitée à 12 mois), les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.

2) Ordres de vente

- un formulaire d'ordre de vente complété et signé indiquant le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang s'il y a augmentation du nombre de parts, à acheter ou à vendre,

- en cas de vente si la limite de prix est augmentée,
- en cas d'achat si la limite de prix est diminuée,
- en cas de modification du sens de l'ordre.

Les formulaires d'ordre d'achat ou de vente sont adressés sur simple demande à tout intéressé et sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : www.altixia.fr .

PRIX D'ÉXECUTION

La société de gestion procède les 2e et 4e vendredi de chaque mois à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente.

Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site internet de ALTIXIA REIM (www.altixia.fr) ou directement auprès de son service clients.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de part, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par tout moyen approprié : par téléphone auprès du service client ou sur internet www.altixia.fr.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Ordres d'achat

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la société de gestion, ALTIXIA REIM, ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

L'encaissement du prix par la société de gestion, ALTIXIA REIM, vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

Ordres de vente

Les formulaires d'ordre de vente et leurs modificatifs sont adressés à la société de gestion, ALTIXIA REIM, ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Pour participer à la confrontation du vendredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard le mercredi précédent.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

MODE DE COUVERTURE DES ORDRES

Afin de pouvoir être enregistré et participer à la confrontation, un ordre d'achat doit être assorti du paiement du prix total de souscription.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Si la société de gestion, ALTIXIA REIM, constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la SOCIÉTÉ, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier,. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF. La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ou courriel ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des Associés. La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

B. CESSION DES PARTS DE GRÉ A GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Les Associés peuvent, outre les retraits tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à des tiers.

Toute cession à un acquéreur qui n'est pas Associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la SOCIÉTÉ. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Les cessions à titre onéreux de parts de la SOCIÉTÉ sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 100 €, TVA en sus, (actuellement 120 € TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5%, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

C. AUTRES MUTATIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le transfert de la propriété des parts de la SOCIÉTÉ en cas succession OU donation est régi par les conditions suivantes :

- transmission à la société de gestion de la copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros,
- transmission à la société de gestion de l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà Associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse,
- paiement des frais de dossier fixés forfaitairement à 100 € HT (120 € TTC).

D. DISPOSITIONS COMMUNES AUX MUTATIONS (CESSIONS, RETRAITS) DE PARTS

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5%, appliqué au prix net revenant au vendeur.

Le versement du prix net revenant au vendeur intervient sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'acquéreur de parts de la SOCIÉTÉ, s'il n'est pas déjà Associé, est soumis à une clause d'agrément définie dans les statuts.

Sauf cas particuliers et exceptionnels, il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser son agrément.

CHAPITRE 4
FRAIS

Le fonctionnement et la gestion de la SOCIÉTÉ requièrent la souscription de divers contrats et engagements qui génèrent des frais.

Ces frais sont, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais du conseil de surveillance ;
- la contribution versée à l'AMF ;
- les frais du commissaire aux comptes ;
- **les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information.**

Ces frais demeurent à la charge de la SOCIÉTÉ.

Par ailleurs, les prestations de gestion de la société de gestion sont rémunérées par différentes commissions dont la nature et l'assiette sont définies par les dispositions de l'article 422-224 du RGAMF

Pour la gestion de la SOCIÉTÉ, ces commissions dues à la société de gestion sont les suivantes :

- **COMMISSION DE SOUSCRIPTION** (due à l'acquisition de parts nouvelles) de neuf pour cent hors taxes (9 % HT) maximum, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10,8 % TTC, du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission.

  Cette commission a pour objet de rémunérer la recherche de capitaux nouveaux, et assurer à la Société de Gestion le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et l'extension du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ.

- **COMMISSION DE GESTION DES BIENS SOCIAUX** d'un montant égal à dix pour cent (10%), TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12 % TTC) 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.

En cas de détention par la SOCIÉTÉ de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SOCIÉTÉ. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SOCIÉTÉ.

Cette commission est payée mensuellement à terme échu. Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la SOCIÉTÉ et couvre notamment les frais, supportés par la société de gestion, de :

- gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles),
- distribution des revenus,
- gestion, comptabilité, tenue du fichier des Associés, bureau et personnel.

- **COMMISSION DE CESSION DE PARTS** (confrontation des ordres d'achat et de vente) sur le marché secondaire : lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts, la commission est de 6,5 %, T.V.A. en sus au taux en vigueur (actuellement 7,8 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur. A cette commission s'ajoute les droits d'enregistrement de 5% à verser au Trésor Public par l'acquéreur.

- **COMMISSION EN CAS DE MUTATION OU DE CESSION DE GRE A GRE** : lors de cession de gré à gré ou de mutation à titre gratuit, une commission forfaitaire d'un montant égal à 100 €, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement 20 %, soit 120 € TTC, est due par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées, à titre de remboursement des frais de constitution de dossier. Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5% du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la société de gestion.

- **COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION CALCULÉE SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION OU DE LA CESSION D'IMMEUBLES OU DE PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES**
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.

  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 sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions financées par de nouvelles souscriptions mais aux acquisitions financées par le réemploi du produit de la cession d'immeubles ou de parts de sociétés.

- **COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DE TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER** : une commission calculée sur le montant des travaux effectués est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de définition, commande, suivi et

de pilotage des travaux. Cette commission est égale à trois pourcent (3 %) maximum, TVA en sus soit 3,6% TTC au taux de TVA en vigueur, du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

CHAPITRE 5
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

A. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les attributions, les modalités de convocation et de réunion ainsi que le déroulement et la formalisation des assemblées générales de la SOCIÉTÉ sont définies principalement par les dispositions des articles L.214-103 à L.214-108 et R.214-136 à R.214-149 du CMF.

Les assemblées générales représentent l'ensemble des Associés.

Chaque Associé y dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital.

L'assemblée générale ordinaire se réunit annuellement pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Les assemblées générales sont ordinaires ou extraordinaires lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, ou mixtes.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des Associés présents ou des Associés votant par correspondance sont prises en compte.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement Associé, ou de voter par correspondance.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-103 alinéa 2 du CMF, l'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les Associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social pour les décisions ordinaires, et au moins la moitié du capital social pour les décisions extraordinaires.

Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.

Dans les cas où la loi n'a pas prévu la réunion de l'assemblée générale des Associés, la société de gestion peut consulter les Associés par courrier et les appeler à formuler une décision collective.

Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

À compter de l'envoi de la lettre de consultation accompagnée de toutes informations et des projets de résolution, les Associés disposent d'un délai de vingt jours pour faire parvenir leur vote.

À cette date, la société de gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

A.1. CONVOCATIONS

Les Associés sont convoqués aux assemblées générales de la SOCIÉTÉ conformément aux dispositions de l'article R.214-136 par la société de gestion ou à défaut le conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, tout intéressé en cas d'urgence, un ou plusieurs Associés représentant au moins le 10ème du capital social, un mandataire judiciaire ou les liquidateurs de la SOCIÉTÉ.

Les Associés sont convoqués par lettre ordinaire ou par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation et par un avis de convocation publié au BALO, au moins quinze jours à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Sous la condition d'adresser à la SOCIÉTÉ le montant des frais de recommandation, tout Associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A.2. INFORMATIONS

Avec la convocation, la société de gestion indique l'ordre du jour et joint le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Des projets de résolution peuvent aussi être présentés par des Associés, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la condition qu'ils détiennent au moins la fraction du capital déterminé à l'article R.214-138 II du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la SOCIÉTÉ est supérieur à 760.000 euro, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

1. de 4% pour les 760.000 premiers euros ;
2. 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
3. de 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euro et 15.200.000 euros ;
4. de 0,5% pour le surplus du capital.Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice, les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Pour les Associés l'ayant accepté, ces éléments peuvent être mis à disposition dans les conditions prévues par la réglementation en lieu et place d'un envoi courrier.

A.3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets. Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes mensuels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Les acomptes mensuels seront versés dans un délai maximum de 30 jours qui suivront la fin du mois concerné.

A.4. PROCÉS-VERBAUX

Chaque assemblée fait l'objet d'un procès-verbal et d'une feuille de présence, à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations de l'assemblée peuvent être annulées.

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la SOCIÉTÉ. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal d'instance ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

B. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà ce celle prévue initialement.

Conformément au règlement ANC 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

C. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément aux dispositions de l'article 422-198 alinéa 1 du RGAMF, les conventions passées entre LA SOCIÉTÉ et la société de gestion ou tout Associé de cette dernière, sont approuvées par l'assemblée générale de la SOCIÉTÉ.

D. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 à L.341-17, D.341-1 à D.341-15 et R.341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du CMF : établissements de crédit, entreprises d'investissement statut dont la société de gestion est titulaire, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers et toute personne mandatée pas ces derniers à charge de satisfaire diverses conditions d'assurance, de compétence et d'honorabilité définies par la réglementation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

E. RÉGIME FISCAL DES AssociéS

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées.

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des Associés en application des dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la société de gestion et adressé en temps utile aux Associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.
Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion (www.altixia.fr), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les Associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'Associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Par ailleurs, il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux Associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France :

FISCALITE DES REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

REVENUS LOCATIFS

- **Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €.

Dans un tel cas, l'Associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

- **Personnes morales**

Si l'Associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

REVENUS FINANCIERS

- **Personnes physiques**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 %. L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.
- Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'Associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

■ Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'Associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES

Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).
Les plus-values réalisées, lors des cessions de valeurs mobilières, sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 5,1 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Pour les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un Associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)
Taux d'abattement applicable chaque année de détention

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux détaillés ci-après
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème année à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année	-	9 %

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :
- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SOCIÉTÉ, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la société de gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

PRÉLEVEMENTS SOCIAUX

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 17,2 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 4,5 %,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2 %.

IMPÔTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

À compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 à 983 du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts rappel étant fait notamment qu'à compter du 1er janvier 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

À noter que pour les non-résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIES

L'information des Associés est définie par les dispositions de la réglementation notamment les dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, de l'article 2.3 de l'instruction AMF DOC-2002-01 et de l'article R.214-144 du CMF.

L'information des Associés est assurée par la présente note d'Information et les statuts de la SOCIÉTÉ.

L'information périodique adressé aux Associés par la société de gestion est constituée des documents définis par la réglementation soit à la date des présentes :

- Du bulletin trimestriel d'informations
- Du rapport annuel qui est envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et qui comprend le rapport de la société de gestion, le ou les rapports du conseil de surveillance, le ou les rapports des commissaires aux compte et le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Ces informations pourront être adressées aux Associés par voie électronique, ou déposées sur l'extranet de l'Associé qui aura été préalablement informé de la mise à disposition de ces documents.

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte :

- Des investissements et des cessions d'actifs immobiliers
- De la situation locative du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ qui inclut l'évolution de l'occupation, des loyers, de la part des recettes locatives dans les recettes globales et des charges ;
- Des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ
- De l'évolution du capital et du prix de la part ;
- De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
- De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre concerné de l'exercice, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE 6
ADMINISTRATION — DIRECTION — CONTRÔLE - INFORMATION

A. LA SOCIÉTÉ

- Dénomination sociale : ALTIXIA CADENCE XII
- Nationalité : française
- Siège social : 30, avenue de Messine - 75008 PARIS
- Forme juridique : SCPI — société civile de placement immobilier — régie par les articles 1832 et 1845
  suivants du code civil, les articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-154, L. 533-4 et L. 621-26.1 du Code monétaire et financier par les articles 422-189 0 422-236 du Règlement Général de l'AMF, les articles 280-3° nonies, 208-C-III, 219-I-a ter, 730 quinquies, 749 et 825 du code général des impôts par tous textes subséquents et par les statuts.
- Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 615 823 (actuellement en attente).
- Durée : la durée de la SOCIÉTÉ est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2019
- Objet social : la SOCIÉTÉ a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- Capital initial : 3 877 500 €
- Capital statutaire : 100 000 000 €

B. ADMINISTRATION

La gérance de ALTIXIA CADENCE XII est assurée statutairement par la société ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 30 avenue de Messine, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028

- Date de création : 13 octobre 2015
- Nationalité : française
- Siège Social : 30, avenue de Messine - 75008 PARIS
- Forme juridique : société par actions simplifiée
- Objet social : société de gestion de portefeuille : gestion de SCPI, d'OPCI et gestion immobilière individuelle sous mandat
- Capital : 600 000 euros
- Registre du Commerce de Paris : 814 061 321 RCS PARIS — Code APE/NAF : 6630Z
- Direction :
  - Sonia FENDLER, Présidente
  - Frédéric ATTHAR, Directeur Général

FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES

Afin de satisfaire les dispositions de la réglementation relative aux fonds propres dont doit disposer la société de gestion, cette dernière calcule après clôture des comptes annuels des FIA (SCPI, OPCI, FPCI) gérés le montant de ses fonds propres réglementaires comme suit :

- Montant minimal égal au quart des frais généraux annuels de l'exercice précédent, et
- Montant complémentaire égal à 0,01% de la valeur des portefeuilles des FIA (SCPI, OPCI, FPCI) gérés

La somme formée de ces deux montants est placée sur un compte bancaire dédié ouvert au nom de la société de gestion et est investie sur des comptes à terme (sans risque en capital).

AGRÉMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

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.

C. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SOCIÉTÉ. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des Associés.

Conformément aux statuts, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs il est constitué un conseil de surveillance de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le secrétariat du conseil est assuré par la société de gestion. Le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes du deuxième exercice de la SOCIÉTÉ.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.
En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous de sept membres, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.

La société de gestion procède à l'appel des candidatures. Tout Associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la SOCIÉTÉ par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux Associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

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

- Raphael Oziel (Directeur Immobilier de la Société LINXEA)
- Alain Regnault (Directeur Général de la Compagnie AGEAS Assurance)
- Vincent Danis (Président Fondateur de la Société SAVINIANNE)
- Francis Dubosc (Ex Directeur Développement de LA MONDIALE PARTENAIRES)
- José Zaraya (Directeur Général Immobilier de la Société CYRUS)
- Hervé Manet (Président du Conseil d'Administration d'HERACLES INVESTISSEMENT)
- LSG Conseils SASU représenté par Philippe De Lassus Saint-Geniès

- Dominique Dudan (Présidente ARTIO Conseils)
- Daniel Collignon (Directeur Général de la Compagnie SPIRICA)

D. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de la SOCIÉTÉ. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial, qui sont portés à la connaissance des Associés de la SOCIÉTÉ dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du code monétaire et financier

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 :

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 Tout Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX.

E. EXPERT IMMOBILIER

Les immeubles du patrimoine de la SOCIÉTÉ sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert en évaluation immobilière désigné procède chaque année à l'actualisation des valeurs d'expertise.

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 en évaluation, a accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Il exerce sa mission conformément aux dispositions de l'article R.214-157-1 du CMF et les articles 422-234 à 422-236 du RGAMF.

F. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la SOCIÉTÉ. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du code monétaire et financier et articles 323-23 à 323-41 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

La société Société Générale, Société Anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann à PARIS 9ème, est le dépositaire de la SCPI

H. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Service Clients
30, avenue de Messine — 75008 PARIS
serviceclient@altixia.fr
téléphone : 01.80.05.26.20

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Sonia FENDLER
Présidente de ALTIXIA REIM

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 19-02 en date du 12 mars 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.