

ALTIXIA  
REIM

# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

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



# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

---

### VOUS REPÉRER

---

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE	8
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	10
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	22
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	26
COMPTES AU 31-12-2021	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTIONS	44

Taux de rendement 2021  
5,15%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA CADENCE XII

FRANCE & EUROPE  
DU NEUF PRIVILÉGIÉ

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ  
EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

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

Durée de placement recommandée  
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA CADENCE XII

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

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

ESPACE  
& SERVICE  
CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière

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

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

01 80 05 26 20  
serviceclient@altixia.fr

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

# fiche d'identité

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

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

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

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

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

centres commerciaux,

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

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

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

### SIÈGE SOCIAL

32 avenue Marceau - 75008 PARIS

### DATE D'IMMATRICULATION

13 décembre 2018

### IMMATRICULATION

844 615 823 RCS Paris

### DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE

12 décembre 2117

### CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE

200 000 000 euros

### CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2021

52 767 900 euros

### VISA AMF

SCPI n° 19-02 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

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

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 25 juin 2020 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon,
- Monsieur Vincent Danis,
- Madame Dominique Dudan,
- Monsieur Hervé Manet,
- Monsieur Raphaël Oziel,
- Monsieur Alain Regnault,
- SCP Labourdette
- SCI Marc Marrale Patrimoine

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Il est précisé que Monsieur José Zaraya a démissionné du conseil de surveillance le 9 septembre 2021.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant les comptes de l'exercice 2024.



## LE MOT DE SONIA FENDLER & FRÉDÉRIC ATTHAR

2021 fut une belle année pour ALTIXIA REIM et votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII !

En effet, si 2020 fut l'année de l'adaptation aux conséquences d'une crise sanitaire sans précédent, 2021 restera l'année où l'agilité d'ALTIXIA REIM a permis de faire la différence et de saisir de belles opportunités pour votre SCPI !

Nos convictions nous conduisent à affirmer que la classe des actifs immobiliers est une classe d'actifs résiliente et que certains secteurs préservés bénéficient encore d'une profondeur de marché suffisante pour dénicher les actifs présentant les caractéristiques et performances attendues... en gardant en permanence à l'esprit que la valeur de l'immobilier est liée, avant tout à son emplacement, puis à sa qualité et à son usage : un très bon locataire dans un mauvais emplacement peut être, à terme, un très mauvais investissement.

Ainsi, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII a poursuivi sa stratégie de diversification et d'acteur de la dynamisation des territoires, tant d'un point de vue sectoriel, que locatif.

Cette diversification et dynamisation des territoires s'est poursuivie en 2021 (acquisition de 6 actifs immobiliers pour un montant de 30,6 M€) et se traduit dans la répartition sectorielle au 31/12/2021 par :

- 34% de bureaux, dans des régions dynamiques, de petites ou moyennes surfaces, moins sensibles au phénomène du télétravail,
- 35% de commerces pieds d'immeubles (alimentaire, loisirs, bien-être...) et de retails park bien placés en région, avec une forte prédilection pour les écoquartiers,
- 31% de locaux d'activité en périphérie des grandes métropoles ou de région parisienne.

Cette politique active d'investissements immobiliers se retrouve dans les résultats 2021 de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale :

- Un taux de distribution de 5,15%, soit une hausse par rapport à celui 2020, dans un marché français où le taux de distribution moyen pour 2021 s'élève à 4,45% (source IEIF),
- Un taux de distribution prévisionnel pour 2022 à nouveau en hausse et compris entre 5,30% et 5,60%,
- Des expertises immobilières confirmant nos belles acquisitions se traduisant par une valeur de réalisation en hausse de 0.08%,
- Une valeur de reconstitution de +4.14% au-dessus de la valeur de souscription.

Soyez assurés de notre détermination à poursuivre, avec agilité, la recherche des meilleures opportunités pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII en 2022, tant en matière d'investissement que de gestion du patrimoine existant et de services pour vous, nos associés !

# ALTIXIA Reim

## L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE



## UNE ÉQUIPE QUI S'EST AGRANDIE

TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

PASSION | ÉCOUTE | ENGAGEMENT | ESPRIT D'OUVERTURE

### **Magali Didaux, Comptable** L'air pur de la comptabilité !

Titulaire d'un BTS Comptabilité-Gestion, Magali bénéficie de 16 années d'expérience en comptabilité immobilière au sein du groupe Paref Gestion.

Mais chercher, trouver, organiser les comptes des différents fonds immobilier ne suffit pas : en bonne libellule, Magali a besoin de l'air pur de son jardin et de voyages aux quatre coins du monde pour assouvir sa curiosité.

### **Géraldine Joseph, Responsable des Partenariats** Un sourire au service des marchés financiers et immobiliers

Diplômée en finances de marché, Géraldine a complété sa formation universitaire et professionnelle de finance par un passage de 8 ans chez Generali Patrimoine à animer les Conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Aujourd'hui, avec sa double casquette de finance et d'immobilier, elle part à la conquête de l'Ouest.

A l'écoute et au service de ses partenaires, toujours en quête de donner le meilleur d'elle-même, Géraldine est franche, spontanée et établit des relations sur la transparence et la confiance.

Sa passion : les marchés financiers, la littérature et l'art.

Semi-marathonienne, Géraldine n'hésitera pas à se surpasser avec le sourire et l'humour !

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





Sonia Fendler, Présidente



Frédéric Atthar, Directeur Général en charge du Développement

Géraldine Joseph, Responsable des Partenariats



Alessandra Artaud, Responsable des Partenariats



Luc Bricaud, Directeur du Fund Management



Marie Grente, Responsable de Patrimoine  
Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management



Alexander Breiding, Directeur des Investissements



Sophie de Roodenbeke, Directrice juridique



Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client



Sandrine Clément, Responsable Service Client et Partenaires



Carine Dintimille, Directrice Comptable  
Magali Didaux, Comptable



Camille Monroux, en alternance

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et rigoureuse

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

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

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

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

Ainsi, l'immobilier, qui est un placement de long terme, a souvent plusieurs « vies » et doit pouvoir répondre aux exigences d'une finance durable. Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble et intégrer son éventuelle évolution afin d'en améliorer son positionnement responsable. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut examiner sa résilience aux risques climatiques et anticiper sa transformation pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues en répondant aux exigences des locataires.

#### Une information complète et transparente

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

**ALTIXIA REIM**  
AU 31.12.2021

**245 M€**

Valeur à terminaison des biens  
immobiliers acquis et/ou gérés par  
ALTIXIA REIM au 31 décembre 2021

2

SCPI à capital variable  
ALTIXIA CADENCE XII et  
ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
ALTIXIA VALEUR

### Une communication dématérialisée

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

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

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

### Un service « cousu main »

Notre engagement « cousu main », au-delà des points ci-avant détaillés, se résume en 5 critères : accueil, disponibilité, réactivité, compétence et convivialité. Pas de sous-traitance, des outils digitaux mais aussi des

collaborateurs, disponibles, souriants et compétents, soucieux de vous apporter des réponses claires, précises et de qualité dans des délais courts. Par téléphone, par mail ou par courrier, les équipes d'ALTIXIA REIM, en complément de votre Conseiller d'Investissement Financier habituel, sont à votre disposition.

# conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

**PAR  
ALEXANDER BREIDING**

**DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM**  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 14-03-2022



## ÉCONOMIE

L'année 2021 s'est inscrite dans le prolongement de l'année 2020 avec des événements liés à la pandémie mondiale de la COVID-19 et son impact sur l'économie. Pourtant, lorsque l'on y regarde de plus près, les indicateurs et perspectives en cette fin d'année sont bien meilleurs qu'à l'hiver 2020.

En effet, la France a enregistré une croissance record en 2021 ! Après un fort recul en 2020, le PIB (Produit Intérieur Brut) s'est redressé de 7% en 2021 permettant ainsi à l'économie française de dépasser de 0,9% son niveau d'avant la crise sanitaire. Si la première partie de l'année a été marquée par des restrictions sanitaires importantes liées à l'épidémie, la reprise a été plus forte qu'attendu. De fait, au 4<sup>ème</sup> trimestre, l'activité s'est caractérisée par une hausse de 0,7%, contre 0,5% anticipé précédemment.

Par ailleurs, alors que le second semestre a été caractérisé par les difficultés d'approvisionnements et de recrutements de main d'œuvre, la production de biens et services est restée particulièrement dynamique (+0,9 %) tout en affichant un niveau qui demeure inférieur de 1,7% à son niveau moyen de 2019.

A l'image de la croissance, la consommation des ménages a rattrapé son niveau d'avant-crise à la suite d'un fort rebond enregistré cet été (+5,6%) avant de toutefois ralentir en fin d'année. Le taux de chômage est quant à lui au plus bas depuis 2008, en baisse de 0,8 point par rapport à avant la crise. En effet, malgré la crise sanitaire, les créations d'emplois ont été particulièrement dynamiques depuis la mi-2020.

Pour 2022, l'indicateur économique à suivre devrait être, sans nul doute, celui de l'inflation. En effet, après des années d'inflation faible et de taux négatifs, il semble que

les choses évoluent depuis la fin de l'été 2021. En décembre 2021, l'indice des prix à la consommation a progressé de 2,8%, tiré par la hausse des prix de l'énergie (+18,6 %). Par ailleurs, l'invasion de l'Ukraine et les sanctions prises à l'égard de la Russie ont alimenté cette hausse. La BCE estime aujourd'hui que l'inflation devrait atteindre 5,1% en zone euro en 2022 contre 3,2% estimés en décembre dernier avant de retrouver des niveaux plus faibles à environ 2% en 2023 et 2024. En ce qui concerne la croissance, la BCE a révisé ses prévisions à 3,7% contre 4,2% précédemment restant ainsi à des niveaux élevés par rapport aux années pré-crisis COVID-19 et Ukrainienne.

## L'INVESTISSEMENT

Avant la crise sanitaire, le marché français de l'investissement restait sur six années de hausse continue pour se terminer en 2019 par une année record à près de 40 milliards d'euros. La crise sanitaire a eu un impact important sur les volumes et si la situation s'améliore sur le plan économique, les variants et vagues successives continuent d'entretenir un climat d'incertitude. En revanche, l'immobilier demeure une valeur refuge et peu volatile en particulier dans le contexte actuel.

A la suite d'un 1<sup>er</sup> semestre 2021 plutôt calme, l'activité s'est fortement accélérée au second semestre avec notamment plus de 10 milliards d'euros investis sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre en hausse de 74 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre et de 11% par rapport à la même période en 2020. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis s'élevaient à 25,1 milliards d'euros en légère baisse par rapport à 2020 (-5%) tout en demeurant supérieurs à la moyenne décennale à 24,7 milliards d'euros.

## LA NATURE DES INVESTISSEURS

Si les volumes traités ont diminué en 2021, les SCPI et les OPCI demeurent des acteurs incontournables et actifs,

représentant 21 % de l'ensemble des volumes investis en France (26 % en 2020, 24 % en 2019 et 19 % en 2018). Les fonds d'investissement restent tout de même les premiers acteurs du marché avec 38% (33 % en 2020).

Par ailleurs, le marché français est resté la cible de nombreux acteurs étrangers. Ces derniers ont investi plus de 11 milliards d'euros représentant 46% des volumes (40% en 2020 et 44% en 2019) soit une hausse de 6% sur un an. Ainsi, les fonds Nord-Américains ont confirmé leur intérêt pour la logistique et les opérations value-added de bureaux à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne tout comme les Allemands, toujours attirés par les actifs sécurisés. Enfin, l'année 2021 a été marquée par le retour des investisseurs Asiatiques qui avaient délaissé le marché Français en 2020.

### TAUX DE RENDEMENT : 2021 L'ANNÉE DE LA CONVERGENCE

Tout comme en 2020, 2021 se distingue par une stabilisation des taux de rendement "prime" immobilier de bureaux et de commerces après plusieurs années de contraction. En revanche, la forte concurrence des investisseurs notamment étrangers se poursuit sur les actifs de logistique et le manque d'offres "prime" ont conduit à une nouvelle compression des taux, pour atteindre le seuil symbolique des 3%.

En 2022, les investisseurs resteront prudents et sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques établis et les actifs bénéficiant de revenus stables et sécurisés, ce qui maintiendra une certaine pression sur les taux de rendement prime.

### LES BUREAUX : UN MARCHÉ EN BAISSÉ

La baisse des volumes se poursuit en 2021. En effet, alors qu'elle représentait 70% des volumes en France en 2019, elle a concentré 62% des sommes engagées en 2021 soit 15,4 milliards d'euros et -15 % sur un an. Ce ralentissement s'explique principalement par la baisse des transactions de plus de 100 millions d'euros (-41% en nombre et -53% en volume par rapport à 2019).

Les investisseurs ont été particulièrement vigilants quant à l'évolution des taux de vacance et à l'adéquation des actifs par rapport aux demandes des utilisateurs et ont par conséquent privilégié les actifs bien placés et sécurisés pendant cette période d'incertitude.

En revanche, avec une hausse de 4% par rapport à 2020, les marchés régionaux ont fait bien mieux que résister ! Cette hausse témoigne de l'attrait durablement renforcé des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux, soutenu par les nouvelles dynamiques démographiques et économiques animant ces territoires.

Bien qu'en baisse en terme de volume, la région Auvergne-Rhône-Alpes, portée par l'agglomération lyonnaise, conserve son leadership avec près de 800 millions d'euros engagés en 2021 contre un peu plus d'1 milliard en 2020 à un niveau correspondant à la moyenne décennale. Au 2<sup>ème</sup> rang de ce classement, la région PACA se distingue en concentrant 18 % des sommes engagées. Viennent ensuite les régions de la Nouvelle Aquitaine et Bordeaux avec 15% et le Hauts-de-France avec 12%.

### COMMERCES

Un volume de 3,2 milliards d'euros a été enregistré sur le segment des commerces en 2021 soit une nouvelle baisse de 30% sur un an après celle de 29% en 2020. Ce ralentissement s'explique principalement par la prudence des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions liés au contexte sanitaire et son impact sur cette classe d'actif.

En revanche, l'année 2021 a été marquée par une forte reprise au second semestre à la suite de la levée des restrictions sanitaires et ce malgré l'apparition du variant OMICRON en fin d'année. En effet, 2,2 milliards ont été investis sur la période contre environ 970 millions au 1<sup>er</sup> semestre.

Le segment des commerces de périphérie a été fortement plébiscité par les investisseurs à l'occasion de cette reprise. Avec 1,1 milliard d'euros en 2021, soit 35% de l'ensemble des montants engagés en commerces, les parcs d'activités commerciales ont, pour la première fois depuis 2008, concentré la plus grande part des volumes investis, devant les commerces de pied d'immeuble rassemblant 33% des sommes engagées.

Le segment des commerces de proximité demeure une classe d'actif prisée des investisseurs et bénéficie d'un surcroît d'intérêt depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 mais demeure limité par le manque de produits sur le marché.

### LOGISTIQUE : DES NIVEAUX RECORDS !

Avec près de 6,5 milliards d'euros en 2021, les volumes investis sur le marché des locaux industriels ont augmenté de 75% par rapport à 2020 et dépassent leur niveau d'avant crise (5,4 milliards d'euros en 2019) ! Cette classe d'actif a capté 26% des sommes engagées en France en 2021 contre une moyenne inférieure à 15% les années précédentes.

Les volumes ont été portés par les grands portefeuilles nationaux et paneuropéens, qui ont représentés plus de 70% des montants investis en 2021.

## Les repères clés de votre SCPI

au 31-12-2021

Date de création : 13-12-2018

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

CAPITAL EFFECTIF

52 767 900 €

CAPITALISATION

70 357 200 €

NOMBRE DE PARTS

351 786

NOMBRE D'ASSOCIÉS

767

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

178,47 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE\*

5,15%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

14

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

70,7 M€

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

6,39%

\*Taux de distribution sur valeur de marché

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR L'EXERCICE 2021

La capitalisation de la SCPI s'établit à 70 357 200 euros après une collecte nette 2021 de 22 030 000 euros. Une demande de rachat de part a été traitée au cours de l'exercice pour 400 parts. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.

En 2021, ALTIXIA CADENCE XII a procédé à six nouvelles acquisitions, pour un total de 30,6 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 70,7 millions d'euros.

La société de gestion a mis en œuvre au cours de l'année 2021 une stratégie d'investissement principalement axée sur des actifs de bureaux ou d'activités (ateliers, entrepôts et bâtiments industriels), à destination de locataires de type TPE-PME, et situés dans des zones bien identifiées au sein de grandes métropoles régionales. Les acquisitions de l'exercice 2021 ont ainsi porté sur :

- Deux plateaux de bureaux à Nice dans le quartier de l'Arénas, qui fait face à l'aéroport, pour un montant de 4,4 millions d'euros acte en mains,
- Deux actifs de bureaux multi locataires dans la zone tertiaire des Milles à Aix en Provence pour un montant total de 8,1 millions d'euros acte en mains,
- Un actif mixte activités / bureaux situé à Croissy Beaubourg (77) intégralement loué à une société leader dans le secteur de l'imagerie médicale pour un montant de 7,9 millions d'euros acte en mains,
- Un actif mixte activités / bureaux situé à Blagnac (31), dans la zone tertiaire proche de l'aéroport de Toulouse, intégralement loué à une société d'ingénierie électronique pour un montant de 1,6 million d'euros acte en mains,
- Un actif mixte activités / bureaux situé dans une zone tertiaire reconnue de Toulouse, intégralement loué au siège mondial de Siemens Mobility, leader dans le domaine des transports urbains automatisés pour un montant de 8,6 millions d'euros acte en mains.

L'exercice 2021 aura également été marqué par la livraison des six lots de commerces en pied d'immeubles de la ZAC de l'Arsenal à Rueil Malmaison, détenus en direct par la SCPI et par l'intermédiaire de la participation dans la SCI RUEIL COMMERCES.

A fin 2021, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 14 actifs livrés et en exploitation comportant 52 locataires. Les investissements réalisés en 2021 ont permis de positionner clairement la SCPI ALTIXIA CADENCE XII en tant que SCPI Diversifiée, son patrimoine se répartissant en fin d'année à 34% en immeubles de bureaux, 31% en immeubles d'activités et 35% en immeubles de commerces. La part des régions représente 68% de la valeur du patrimoine à fin 2021.

Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche fin 2021 un

taux d'occupation financier de 93,7% contre 89,3% au 31 décembre 2020. Cette amélioration du taux d'occupation financier est concomitante à la consommation progressive des périodes d'accompagnement consenties aux nouveaux locataires (franchises et abattements de loyers) qui se sont installés dans le patrimoine récemment livré de la SCPI, à Rueil Malmaison ou Noisy le Sec.

La principale vacance à fin 2021 porte sur deux lots commerciaux à Noisy le Sec et deux lots totalisant 358 m<sup>2</sup> à Rueil Malmaison, ainsi qu'une surface de 287 m<sup>2</sup> sur l'actif de Nice.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 69,8 millions d'euros en quote part de la SCPI. La progression de la valeur vénale des actifs en patrimoine a été significative, avec une augmentation de 1,81% de la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant, qui vient confirmer la qualité des investissements réalisés et la pertinence de la stratégie d'investissement menée par ALTIXIA REIM depuis la création de votre SCPI. La valeur de réalisation d'ALTIXIA CADENCE XII sera ainsi portée à 178,47 euros par part soit une progression de +0,08%. La valeur de reconstitution progressera également à 208,27 euros par part.

ALTIXIA CADENCE XII termine l'année 2021 avec un résultat comptable de 9,30 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 10,29 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,15% calculé sur un prix de part de 200€.

L'assemblée générale sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de changement des statuts afin de modifier le montant de la commission d'acquisition et d'élargir son périmètre à l'ensemble des investissements. Dans un environnement de concurrence accrue sur le marché des SCPI, la Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions qu'elle estime favorables aux associés et au développement de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.

En 2022, ALTIXIA REIM a pour objectif de continuer à développer votre SCPI et de poursuivre la stratégie d'acquisition axée sur des actifs immobiliers dans les grandes métropoles régionales, qui connaissent pour certaines une vraie dynamique sur les plans économiques et démographiques. Votre Société de Gestion a la conviction que cette dynamique est une réponse aux impératifs fixés par les enjeux économiques (relocalisation de certaines activités) et environnementaux (proximité des zones d'emplois, bonne accessibilité), que la récente crise sanitaire ou les tensions géopolitiques actuelles ont amplifiés.

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

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

Ces modifications sont motivées, d'une part, par la volonté de permettre le développement de votre SCPI en consacrant le montant de la commission de souscription à la recherche de capitaux et en augmentant le montant et le périmètre de la commission d'acquisition, et, d'autre part, de permettre aux associés de voter électroniquement aux assemblées.

#### 1. MISE À JOUR DU MONTANT DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION MENTIONNÉ À L'ARTICLE XIV DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous informons que le capital social de la Société de Gestion a été modifié et est désormais de 1 537 037 €.

Le montant du capital social de la Société de Gestion est mentionné à l'article XIV des statuts de la Société.

Par conséquent, afin de disposer d'une information à jour, nous vous proposons de mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion mentionné au premier paragraphe de l'article XIV des statuts de la Société.

#### Article XIV. GERANCE DE LA SOCIÉTÉ – SOCIÉTÉ DE GESTION

##### Ancienne rédaction du 1<sup>er</sup> paragraphe :

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 830.000 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 32 avenue Marceau, 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. »

##### Nouvelle rédaction du 1<sup>er</sup> paragraphe:

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 32 avenue Marceau, 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. »

#### 2. MODIFICATION DE L'INTITULÉ DE LA COMMISSION D'ARBITRAGE PRÉVUE À L'ARTICLE XVIII 4° DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ, MODIFICATION DU MONTANT DE LA COMMISSION D'ACQUISITION ET ÉLARGISSEMENT DE SON PÉRIMÈTRE À L'ENSEMBLE DES INVESTISSEMENTS, CLARIFICATION DE

#### L'ASSIETTE DE LA COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION

Nous vous informons qu'il est prévu d'adapter les frais de la Société afin de permettre son développement. En effet, la commission actuelle de la Société est réduite par rapport aux commissions appliquées sur le marché et couvre actuellement la recherche de capitaux et d'investissements.

Nous souhaitons que la commission de souscription soit désormais consacrée à la recherche de capitaux.

En conséquence de cette modification, il est prévu d'étendre la commission d'acquisition à l'ensemble des investissements, et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette, et de modifier son montant de 1 % HT à 3 % HT afin de faire face aux coûts supplémentaires liés aux dernières réglementations, certifications et labels du domaine environnemental nécessitant plus de recherches et d'analyses.

Nous vous informons que l'Autorité des Marchés Financiers a été consulté préalablement sur les modifications envisagées et nous a indiqué que lesdites modifications ne sont pas soumises à son visa mais seulement à l'approbation de l'assemblée.

Par ailleurs, à titre de précision, l'intitulé « commission d'arbitrage » sera remplacé par « commission d'acquisition et de cession d'actifs » pour clarifier l'article XVIII 4° des statuts de la Société.

Enfin, l'assiette de la commission d'acquisition et de la commission de cession sera clarifiée pour préciser qu'en cas d'acquisitions/cessions indirectes, l'assiette des taux de commission est la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue dans les formules de calcul du prix d'acquisition/cession des titres des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata du nombre de titres acquis ou cédés par la Société.

Par conséquent, nous vous demanderons de :

- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage en « commission d'acquisition et de cession d'actifs » ;
- modifier le montant de la commission d'acquisition de 1% hors taxe à 3% hors taxe ;
- prendre acte que la commission d'acquisition est étendue à l'ensemble des investissements et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette ;
- clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de la commission de cession en cas d'acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés ;
- et de modifier ainsi qu'il suit l'article XVIII 4° des statuts de la Société :



## Article XVIII. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

### Ancienne rédaction :

#### « 4. COMMISSION D'ARBITRAGE

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

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention. S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par la SOCIÉTÉ.

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

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

Cette commission a pour objet de :

- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- Assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ. »

### Nouvelle rédaction:

#### « 4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS

La société de gestion percevra une rémunération, au titre de sa mission lors des acquisitions ou des cessions 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 :

- Trois pour cent (3%) hors taxes (soit 3,6 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais),
- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier.

S'agissant des acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés, les taux de commission sur acquisition et/ou cession ci-dessus sont appliqués à la

valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue dans les formules de calcul du prix d'acquisition/cession des titres des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata du nombre de titres acquis ou cédés par la Société.

La commission d'acquisition est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers ou des titres de sociétés quelle que soit la nature de leur détention.

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

Ces commissions ont pour objet de :

- Rémunérer l'analyse du dossier d'acquisition (intégrant les aspects juridiques, locatifs, techniques, environnementaux...), l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs acquis, la commande et l'analyse des différents audits d'acquisition, la négociation et la signature des différents actes en liaison avec les conseils extérieurs,
- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes en liaison avec les conseils extérieurs. »

Le reste des dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société demeure inchangé.

## 3. AJOUT À L'ARTICLE XXI 4° DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS DE VOTER ÉLECTRONIQUEMENT AUX ASSEMBLÉES

Nous vous proposons de permettre aux associés de voter électroniquement aux assemblées et de modifier corrélativement l'article XXI 4° des statuts en ajoutant un paragraphe sous le premier paragraphe :

### Article XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### 4. Tenue des Assemblées — Représentation — Votes par correspondance

##### Ajout du nouveau paragraphe suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

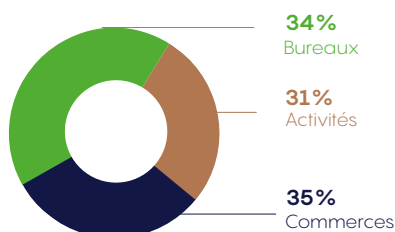
Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

La société de gestion

# Patrimoine immobilier

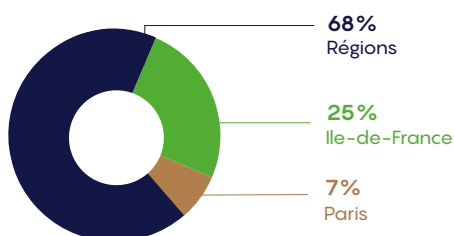
## LA RÉPARTITION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE\*

(en % de la valeur vénale au 31-12-2021)



## LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE\*

(en % de la valeur vénale au 31-12-2021)



Arcys à Blagnac (31)

## Chiffres clés au 31-12-2021



**30,6 M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2021



**6,39%**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains



**52**

Nombre de locataires



**37 894 m<sup>2</sup>**

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



**3,52 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir



**93,70%**

Taux d'occupation financier

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2021)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Total	Total en %
Paris	5 000 000	-	-	5 000 000	7%
Région Parisienne		8 933 800	8 200 000	17 133 800	25%
Régions	18 790 000	15 784 243	13 090 000,00	47 664 243	68%
<b>Total €</b>	<b>23 790 000</b>	<b>24 718 043</b>	<b>21 290 000,00</b>	<b>69 798 043</b>	<b>100%</b>
<b>Total en %</b>	<b>34%</b>	<b>35%</b>	<b>31%</b>	<b>100%</b>	

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

# Acquisitions de l'exercice

## DES ACQUISITIONS AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION

■ La SCPI ALTIXIA CADENCE XII a réalisé le 12 février 2021 une nouvelle acquisition à l'Arénas à Nice. L'acquisition porte sur des lots de copropriété à usage de bureaux, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'ensemble immobilier HORIZON construit en 2009. Situé à proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur, il est implanté dans un pôle d'activités tertiaires accueillant une gare ferroviaire, une gare routière, le tramway, des stations de vélos, des parkings relais mais aussi des restaurants et des hôtels.

Ces lots, d'une superficie de 1 244 m<sup>2</sup> et 14 parkings en sous-sol, bénéficient de prestations de qualité et sont occupés à 77% par 3 locataires. L'acquisition a été faite pour un montant de 4,5 M€ AEM. Compte tenu du taux d'occupation physique actuel de 77%, le rendement potentiel sera supérieur à 6% lorsque l'actif sera entièrement loué.

■ Les 26 avril et 29 juin 2021, la SCPI ALTIXIA CADENCE XII a réalisé deux acquisitions d'actifs à usage de bureaux, situés dans l'agglomération d'Aix-en-Provence.

L'immeuble « Le Sirocco » en R+1, implanté au sein de l'Europarc de Pichauray. Ce pôle d'activités offre une qualité d'environnement exceptionnelle et un cadre de travail particulièrement apprécié. Ce site attire les plus grandes entreprises tertiaires et notamment la high-tech. L'actif développe une superficie de 1 368 m<sup>2</sup>, dispose de 43 parkings et est loué à 100% par 3 locataires. L'acquisition a été faite pour un montant de 3,4M€ acte en main (AEM) et délivre un rendement supérieur à 5,5%.

Un ensemble de 4 bâtiments, développant 2 718 m<sup>2</sup> et 155 parkings, loué à 94 % par 6 locataires et implanté au sein du pôle d'activité d'Aix-les-Milles. Ce pôle d'activités s'étend sur plus de 800 hectares et regroupe 1 500 entreprises pour 27 000 emplois. Ces bureaux ont été acquis pour un montant d'environ 4,9 M€ acte en main (AEM) avec un rendement potentiel de plus de 6% lorsqu'il sera loué à 100%.

■ La 4<sup>ème</sup> acquisition a eu lieu le 15 octobre 2021. La SCPI ALTIXIA CADENCE XII a acquis un actif mixte à usage de bureaux, activités et entrepôts, situé au sein de la zone d'activités économiques de Paris-Est qui s'étend entre les communes de Croissy-Beaubourg, Lognes et Emerainville et qui compte plus de 200 entreprises nationales et internationales. L'ensemble immobilier, construit en 1980, comprend 3 corps de bâtiments adjacents et

communicants, d'une superficie totale de 10 362 m<sup>2</sup> et comptant environ 200 places de parkings. L'actif est occupé à 100 % par la société Carestream Dental, dans le cadre d'un bail commercial 6/9/10 renouvelé au 1er janvier 2020, et a été acquis pour un montant d'environ 8 M€ acte en main (AEM) et délivrent un rendement supérieur à 6%.

■ Le 29 octobre 2021 la SCPI ALTIXIA CADENCE XII a acquis un ensemble mixte à usage de bureaux / ateliers au sein du dynamique parc d'activités du Grand Noble à proximité de l'aéroport Toulouse Blagnac. Cette acquisition permet à la SCPI ALTIXIA CADENCE XII d'être propriétaire de 2 des 3 bâtiments de la copropriété. L'actif, en RdC de plain-pied, développe une superficie de 859 m<sup>2</sup> et compte 14 parkings. L'actif est occupé à 100% par la société ARCYS dans le cadre du renouvellement d'un bail commercial au 24/09/2020 et a été acquis pour un montant d'environ 1,6 M€ acte en main (AEM) et délivrent un rendement supérieur à 7%.

■ Enfin, la SCPI ALTIXIA CADENCE XII a acquis, le 16 décembre 2021, pour un montant d'environ 8,5 M€ acte en mail (AEM) et un rendement supérieur à 5,5%, un actif à usage d'activités, de bureaux et d'entrepôts, situé au Sud-Ouest de Toulouse, au sein de la zone tertiaire établie de Basso Cambo, à proximité de la rocade toulousaine. L'ensemble immobilier comprend 2 bâtiments adjacents et communicants, d'une surface totale de 3 528 m<sup>2</sup>, et dispose d'un parking extérieur d'environ 130 places. L'ensemble immobilier est loué à 100% par la société SIEMENS MOBILITY (siège mondial), dans le cadre d'un bail commercial dont la durée résiduelle est de plus de 7 ans.

En 2022, la SCPI ALTIXIA CADENCE XII poursuit une stratégie opportuniste visant à diversifier son patrimoine tout en restant particulièrement attentive à la qualité des actifs et la solidité des locataires. ALTIXIA REIM restera fidèle à ses convictions et à sa stratégie d'investissement afin d'acquérir des ensembles immobiliers répondant aux critères suivants :

- Bureaux situés dans les zones tertiaires dynamiques des grandes métropoles régionales, de petites et moyennes surfaces, divisibles, bénéficiant d'une bonne desserte par les transports et dont l'activité des locataires est peu sensible au télétravail ;

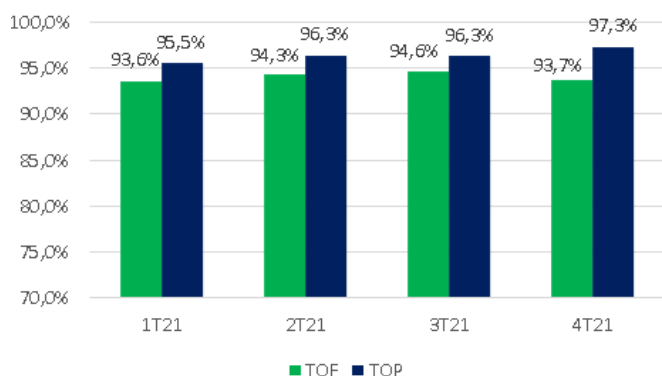
- Commerces de proximité et/ou de bien-être qui profiteront de la réouverture des commerces et d'un retour à la vie normale tant souhaité par les consommateurs ;

- Locaux d'activité tout en restant vigilant sur les prix qui semblent avoir atteints des niveaux élevés.

# Situation Locative

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

Les Taux d'occupation moyens trimestriels, calculés en fonction des loyers (Taux d'Occupation Financier) ou des surfaces (Taux d'Occupation Physique) ont évolué de la manière suivante au cours de l'exercice 2021:



Les Taux d'Occupation Physique sont restés relativement stables au cours de l'année 2021 et à un excellent niveau, supérieur ou égal à 95% au cours de l'année 2021.

Les Taux d'Occupation Financier ont également connu une amélioration depuis fin 2020 (89.3% pour le TOF au 4T 2020) et sont restés à un niveau d'environ 94% tout au long de l'année 2021.

La légère diminution du TOF au cours du 4T 2021 est liée à la livraison de commerces neufs à Rueil Malmaison en décembre 2021, déjà partiellement loués mais avec des locataires sous franchise de loyers.

## GESTION LOCATIVE

L'année 2021 a été divisée en deux périodes :

- Le premier trimestre a été marqué par la réouverture de commerces fermés lors du confinement. De nombreux locataires ont connu une nette reprise se traduisant par une amélioration de leur activité par rapport à la période avant confinement.

Ces conditions favorables ont permis à certains locataires d'apurer leur dette, conformément à l'échéancier accordé par la Société de Gestion dans le cadre de sa politique d'accompagnement.

- Dès le second trimestre 2021, la SCPI a connu des taux de recouvrement significativement supérieurs à 100% dus aux règlements d'arriérés de loyers de certains commerces.

Le marché des bureaux a de son côté été très dynamique en régions pour les petites et moyennes surfaces (inférieures à 1000m<sup>2</sup>). Ce marché est composé essentiellement de TPE et PME et de petits sièges sociaux régionaux avec une surface moyenne se situant autour de 250m<sup>2</sup>.

Deux baux ont été signés au cours de l'année à Mérignac avec les locataires Econocom et Jiliti pour des surfaces de 324 et 354m<sup>2</sup>.

Trois baux ont été signés au cours de l'année pour des commerces neufs livrés à Rueil Malmaison au sein de l'écoquartier Arsenal : un commerce alimentaire bio sous l'enseigne La Vie Claire, un coiffeur sous l'enseigne Jean-Louis David et un opticien indépendant Le Coin à Lunettes.

## 6,97 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-21

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

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Rueil-Malmaison (Icade)	9,95
Toulouse	9,72
Rueil-Malmaison (Emerige)	9,39
Noisy-le-Sec	8,27
Croissy-Beaubourg	8,12



Toulouse - Siemens Mobility

## MOUVEMENTS LOCATIFS

### Locataires sortants

A Chambly, le locataire Jswing, suite à la liquidation de sa société, a libéré une surface commerciale pour laquelle un nouveau bail est en cours de négociation avec un restaurateur.

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Fin de bail	Locataires
Chamblyrama	18 232 m <sup>2</sup>	9 116 m <sup>2</sup> (50%)	139 m <sup>2</sup> (50%)	31-12-2021	Jswing

### Nouveaux locataires

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Prise d'effet	Locataires
Rueil-Malmaison (Emerige)	288 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> (50%)	144 m <sup>2</sup> (50%)	06-04-2021	La Vie Claire
Rueil-Malmaison (lcade)	1 196 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (50%)	38 m <sup>2</sup> (50%)	22-10-2021	Jean-Louis David
Rueil-Malmaison (lcade)	1 196 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (50%)	79 m <sup>2</sup> (50%)	22-10-2021	Le Coin à Lunettes
Mérignac	1 008 m <sup>2</sup>	1 008 m <sup>2</sup> (100%)	324 m <sup>2</sup> (100%)	01-07-2021	Econocom
Mérignac	1 008 m <sup>2</sup>	1 008 m <sup>2</sup> (100%)	354 m <sup>2</sup> (100%)	01-07-2021	Jiliti

### Rueil-Malmaison - La Vie Claire



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

#### VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	70 321 181,96 €€
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-6 757 170,44 €
Valeur comptable	63 564 011,52 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>180,69 €</b>

#### VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	69 541 777,59 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-6 757 170,44 €
Valeur de réalisation	62 784 607,15 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>178,47 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	62 784 607,15 €
Frais d'acquisition des immeubles	3 887 403,00 €
Commission de souscription	6 593 935,07 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>73 265 945,22 €</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>208,27 €</b>

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	27 919,22
Dettes et engagements 31/12/2021	19,11%	13 340,71
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	19,11%	13 340,71
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,00%	0,00

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

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

Conformément à la Directive Européenne dite "Directive AIFM", il est précisé que l'effet de levier\* au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute est de 98% et de 111% selon la méthode de l'engagement.

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

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice (1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice
28/02/2019	3 877 500,00	5 170 000,00	25 850	12	465 300,00	200,00
31/12/2019	20 161 500,00	21 712 000,00	134 410	157	1 954 080,00	200,00
31/12/2020	36 245 400,00	21 449 700,00	241 636	447	1 934 568,00	200,00
31/12/2021	52 767 900,00	22 037 200,00	351 786	767	1 989 900,00	200,00

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

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Prix de cession	Montant	Nombre de parts en attente au 31-12	Nombre de parts cédées
2020	250	182,00	37 950,00	0,00	
2021	400	182,00	72 800,00	0,00	2 340

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31-12-2021 12 mois	31-12-2020 12 mois
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,29 €	10,26 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	5,15%	5,13%
Report à nouveau cumulé par part (en euros) <sup>(2)</sup>	0,36 €	1,38 €

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

(2) Report à nouveau après affectation du résultat.

Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 10,29 € par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2021 de 5,15%. Le dividende pour l'exercice 2021 a été versé de manière mensuelle. Les douze acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2021	2020
Acompte n°1	0,80 €	1,01 €
Acompte n°2	0,80 €	1,01 €
Acompte n°3	0,80 €	1,01 €
Acompte n°4	0,80 €	0,60 €
Acompte n°5	0,80 €	0,60 €
Acompte n°6	0,85 €	0,60 €
Acompte n°7	0,90 €	0,70 €
Acompte n°8	0,90 €	0,85 €
Acompte n°9	0,91 €	0,85 €
Acompte n°10	0,91 €	1,01 €
Acompte n°11	0,91 €	1,01 €
Acompte n°12	0,91 €	1,01 €
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>10,29 €</b>	<b>10,26 €</b>
<b>Taux de distribution*</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,13%</b>

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

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

	2021		2020		2019 <sup>(1)</sup>	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	11,59	98,72%	9,24	90,23%	12,61	85,96%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,15	1,28%	1,00	9,77%	2,05	14,04%
Produits divers	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>11,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,24</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,67</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	1,18	10,05%	0,84	8,20%	1,47	10,02%
Autres frais de gestion*	0,27	2,30%	0,33	3,22%	0,47	3,20%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	2,90%	0,24	2,34%	0,00	0,00%
Charges immobilières non récupérées	0,04	0,34%	0,01	0,10%	0,03	0,20%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,83</b>	<b>15,59%</b>	<b>1,42</b>	<b>13,87%</b>	<b>1,97</b>	<b>13,43%</b>
Charges financières	0,38	3,24%	0,58	5,66%	1,24	8,45%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>						
Patrimoine			-	-	-	-
Autres (charges à étaler)	0,10	0,85%	0,07	0,68%	0,14	0,95%
<b>PROVISIONS</b>						
Dotation provision pour grosses réparations			-	-	-	-
Dotation nette aux autres provisions**	0,12	1,02%	0,01	0,10%	-	-
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,60</b>	<b>5,11%</b>	<b>0,66</b>	<b>6,45%</b>	<b>1,38</b>	<b>9,41%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,44</b>	<b>20,70%</b>	<b>2,07</b>	<b>20,31%</b>	<b>3,35</b>	<b>22,84%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,30</b>	<b>79,23%</b>	<b>8,17</b>	<b>79,76%</b>	<b>11,32</b>	<b>77,19%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,29	87,65%	10,26	100,20%	9,18	62,58%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>0,36</b>	<b>3,03%</b>	<b>1,38</b>	<b>13,43%</b>	<b>3,07</b>	<b>19,70%</b>

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

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

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

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

## ■ EMPLOI DES FONDs

EN EUROS	Total au 31-12-2020	Durant l'année 2021	Total au 31-12-2021
<b>Fonds collectés</b>	<b>48 331 700,00</b>	<b>22 037 200,00</b>	<b>70 368 900,00</b>
+ cessions d'actifs			
- commission de souscription	-4 353 948,00	-1 989 900,00	-4 409 280,00
- achat d'immeubles	-38 731 367,75	-31 506 979,62	-70 238 347,37
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85		-19 941,85
- Achats de parts de sociétés immobilières	-331 334,59	-2 500,00	-333 834,59
+ Emprunts	6 548 885,00	6 492 941,17	13 041 826,17
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>11 443 992,81</b>	<b>-4 969 238,45</b>	<b>8 409 322,36</b>



## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

Article D.441-1 1° : factures TTC reçues non réglées au 31 décembre 2021 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	2	4	3		5	14
Montant des factures concernées	407 514,83	7 570,12	146,52		27 043,43	442 274,90
% total des achats de l'exercice	0,12%	0,21%			0,76%	12,49%

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

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

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2021 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures		4	6		32	42
Montant des factures concernées		17 829,19	35 123,46	128 137,34	181 089,99	362 179,98
% total des achats de l'exercice		0,47%	0,93%		3,38%	4,78%

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

**(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement** : en fonction des baux signés.

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2021 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
En Euros	
Revenus fonciers bruts	14,59 €
Frais et charges déductibles	4,92 €
Intérêts d'emprunts	0,39 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>9,28 €</b>
dont revenus fonciers de source française	9,28 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>CRÉDIT D'IMPÔT</b>	<b>0,16 €</b>
Crédit d'impôt en faveur des bailleurs pour abandon de loyers commerciaux*	0,16 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,17 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	0,17 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)(1)	-

(1) prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS	
En Euros	
Revenu imposable	9,36 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	
	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	161,15 €
Pour les non résidents fiscaux	161,15 €

# Gouvernance

## contrôle et transparence

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

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

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

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

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

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

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

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

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Cette politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêt a été mise à jour le 28 juillet 2021 lors de la prise de participation majoritaire de la société Cyrus Holding IV, appartenant au Groupe Cyrus, au sein du capital de la Société de gestion. Ainsi, les sociétés du groupe Cyrus ont été recensées afin de pouvoir identifier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la Société de gestion et celles-ci. Le groupe Cyrus comprend notamment les sociétés Eternam, société de gestion de portefeuille, et Cyrus Conseil (CIF et courtier en assurance).

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

Durant l'exercice 2021, aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée.

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

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

Cette affectation est décidée en fonction de :

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

Enfin, ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services de suivi de travaux et location des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT, actionnaire minoritaire d'ALTIXIA REIM. Toutefois, ce recours doit intervenir à des conditions de rémunération conformes aux pratiques de marché.

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

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2021 à 29% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII auprès du Groupe Héraclès, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2021, aucun frais n'est resté à la charge de votre SCPI au titre de ces prestations.

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

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios réglementaires mais également au respect des ratios définis en interne et

participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI.

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

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

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 13 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 381 378,97 €. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (5 personnes au 31 décembre 2021) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 810 k€, rémunération exclusivement en fixe.

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

## Informations des associés

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

site internet, fiche pédagogique... la communication étant dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

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

## Traitement des réclamations des associés

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

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

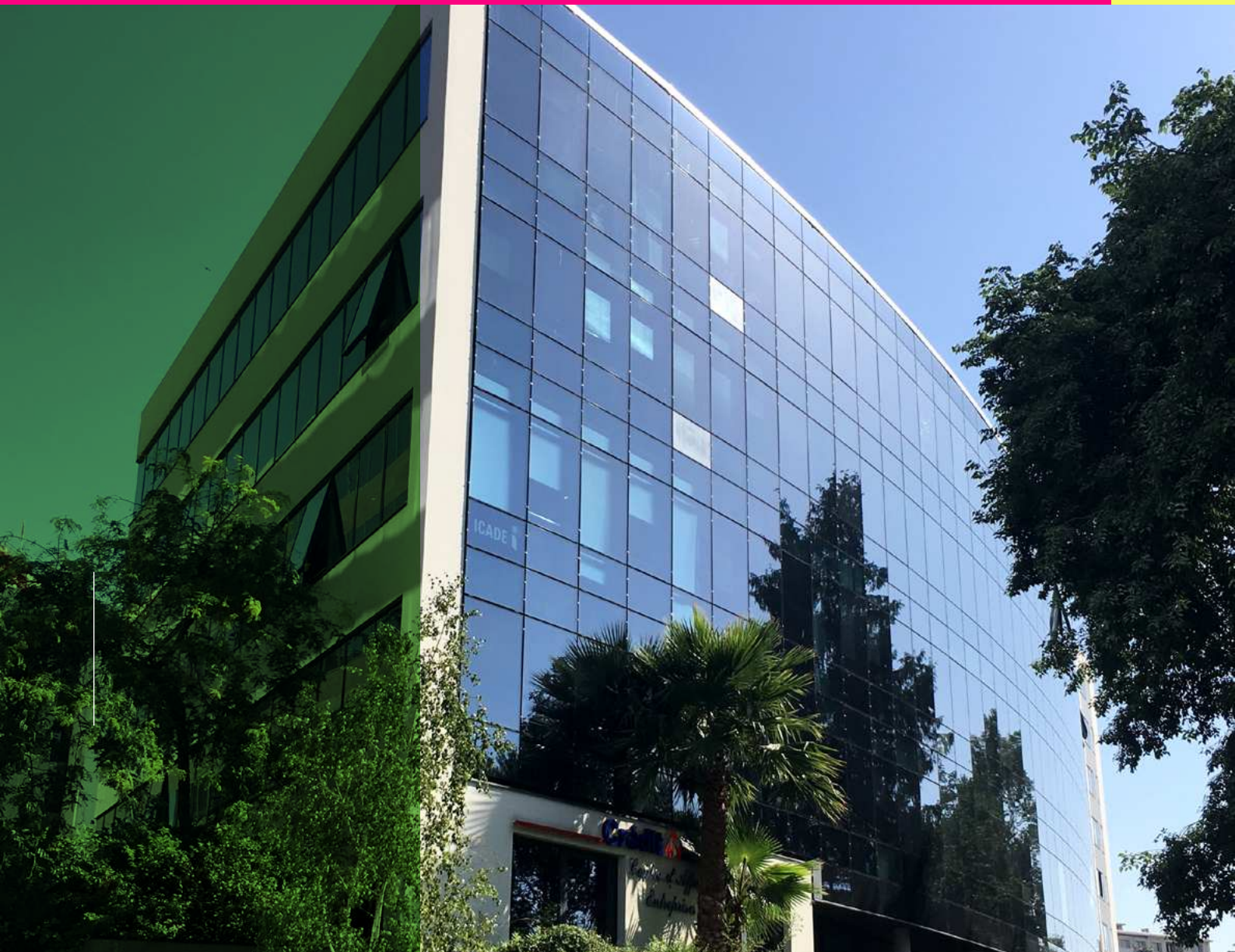
## Protection des données personnelles (RGPD) des associés

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

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

Pour faire valoir ces droits :

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



# comptes

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

31 DÉCEMBRE 2021

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	69 987 347,37	68 973 042,72	36 598 651,90	35 391 600,00
Immobilisations en cours			1 881 715,85	2 189 238,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	333 834,59	568 734,87	331 334,59	531 846,65
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>70 321 181,96</b>	<b>69 541 777,59</b>	<b>38 811 702,34</b>	<b>38 112 684,65</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-38 289,25	-38 289,25	513 668,00	513 668,00
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	17 539,99	17 539,99	5 748,51	5 748,51
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	420 935,33	420 935,33	382 940,26	382 940,26
Provisions pour dépréciation des créances	-33 183,16	-33 183,16	-1 343,96	-1 343,96
Autres créances	255 992,84	255 992,84	181 345,19	181 345,19
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 051 006,98	8 051 006,98	12 568 698,87	12 568 698,87
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>8 674 002,73</b>	<b>8 674 002,73</b>	<b>13 651 056,87</b>	<b>13 651 056,87</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-13 833 190,11	-13 833 190,11	-7 096 491,35	-7 096 491,35
Dettes d'exploitation	-1 114 337,25	-1 114 337,25	-508 184,51	-508 184,51
Dettes diverses	-404 048,20	-404 048,20	-1 088 073,54	-1 088 073,54
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-15 351 575,56</b>	<b>-15 351 575,56</b>	<b>-8 692 749,40</b>	<b>-8 692 749,40</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	125 723,13	125 723,13	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-261 320,70	-261 320,70	-11 254,59	-11 254,59
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	55 999,96	55 999,96	32 287,48	32 287,48
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-79 597,61</b>	<b>-79 597,61</b>	<b>21 032,89</b>	<b>21 032,89</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>63 564 011,52</b>		<b>43 791 042,70</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>62 784 607,15</b>		<b>43 092 025,01</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2021

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2021
<b>Capital</b>	<b>36 245 400,00</b>	-	<b>16 522 500,00</b>	<b>52 767 900,00</b>
Capital souscrit	36 245 400,00		16 522 500,00	52 767 900,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>7 213 236,61</b>	-	<b>3 457 607,44</b>	<b>10 670 844,05</b>
Prime d'émission	12 086 300,00		5 514 700,00	17 601 000,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 873 063,39		-2 057 092,56	-6 930 155,95
Écarts sur remboursements de parts	-	-	-	-
Prime de fusion	-	-	-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>569 202,66</b>	<b>-236 796,57</b>	<b>60 292,56</b>	<b>392 698,65</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-236 796,57</b>	<b>236 796,57</b>	<b>-267 431,18</b>	<b>-267 431,18</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	1 324 364,19	-1 324 364,19	2 389 247,45	2 389 247,45
Acomptes sur distribution	-1 561 160,76	1 561 160,76	-2 656 678,63	-2 656 678,63
Prélèvement libératoire payé pour compte	-			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>43 791 042,70</b>	<b>0,00</b>	<b>19 772 968,82</b>	<b>63 564 011,52</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT AU 31-12-2021 (EUROS)

	en€	31-12-2021	31-12-2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers		2 840 109,32	1 322 831,77
Charges facturées		806 052,36	354 895,35
Produits des participations contrôlées		13 735,20	
Produits annexes		123 225,38	176 120,06
Reprises de provisions			
Transferts de charges immobilières		3 600,00	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>3 786 722,26</b>	<b>1 853 847,18</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		806 052,36	354 894,74
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif		90 769,22	42 408,44
Dotations aux provisions pour gros entretien			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		143 420,18	1 343,96
Charges d'intérêts des emprunts		96 977,73	94 800,63
Autres charges immobilières		14 897,97	849,33
Dépréciations des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>1 152 117,46</b>	<b>494 297,10</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>2 634 604,80</b>	<b>1 359 550,08</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation		1 992 965,67	1 938 655,56
Reprises de provisions pour créances douteuses		111 580,98	
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2 104 546,65</b>	<b>1 938 655,56</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la Société de gestion		2 293 198,51	2 071 040,71
Charges d'exploitation de la Société		68 570,99	53 502,24
Diverses charges d'exploitation		2,20	0,99
Dotations aux amortissements d'exploitation		26 844,80	11 087,52
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciations des créances douteuses			
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>2 388 616,50</b>	<b>2 135 631,46</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-284 069,85</b>	<b>-196 975,90</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			3,84
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>0,00</b>	<b>3,84</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>		<b>0,00</b>	<b>3,84</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		38 712,50	161 786,17
Reprises de provisions produits exceptionnels			
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>38 712,50</b>	<b>161 786,17</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>		<b>38 712,50</b>	<b>161 786,17</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>2 389 247,45</b>	<b>1 324 364,19</b>

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été élaborés et présentés conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices comptables ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels présentés comprennent :

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

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

#### VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

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

**Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 68 973 042,72 €.**

#### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2021 sont de 2 057 092,56 €.**

#### RECONSTITUTION DU REPORT À NOUVEAU

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

**A cet effet au cours de l'exercice 2021, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 67 192,56 euros.**

#### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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





Bureaux &amp; Locaux d'activités - Toulouse

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

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

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

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

**Valeurs nettes réévaluées au 31 décembre 2021 : 568 734,87 €.**

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

L'actif net réévalué des titres et parts de Sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la Société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la Société par la SCPI.

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

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

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

### AVANCES EN COMPTE COURANT

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

### ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Bien que la performance, la continuité d'exploitation et les opérations de la société, à la date de clôture des comptes annuels, n'aient été significativement impactés par les opérations militaires initiées par la Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022, la Direction continue de surveiller l'évolution de la situation et son impact potentiel sur la situation financière de la société.

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	44 784	333 834,59	568 734,87	44 784,00	10 721,25	204 330,50	50%

La SCI Rueil Commerces a versé un dividende de 13 735,20 € sur l'exercice 2021

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2021	Taux	Remboursement	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28-03-2019	6 250 000 €	Fixe	5-avr.-24	5 ans
Banque Palatine	30-04-2019	1 013 480 €	Euribor 3 mois + Marge	29-avr.-23	4 ans
Banque Palatine	22-02-2019	299 525 €	Euribor 3 mois + Marge	22-févr.-30	11 ans
BPI	16-12-2021	5 778 347 €	Fixe	16-déc.-36	15 ans

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	386 262,06
Charges d'intérêts sur emprunt	27 794,21
Intérêts à payer (agios)	0,00
Etat charges à payer	77 927,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>491 983,27</b>

	Montant (€)
Locataires factures à établir	260 396,89
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	13 735,20
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>274 132,09</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour gros entretiens				
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	1 343,96	143 420,18	111 580,98	33 183,16
<b>TOTAL</b>	<b>1 343,96</b>	<b>143 420,18</b>	<b>111 580,98</b>	<b>33 183,16</b>

**DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION**

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	5 945,30
Honoraires commissaires aux comptes	16 015,04
Honoraires expertises immeubles	14 579,62
Frais d'actes	50,94
Annonces légales	1 196,00
Frais de rapport annuel	3 750,00
Frais d'assemblée générale	2 137,44
Frais bancaires	15 908,63
Cotisations	-601,98
Charges diverses de gestion courante	9 590,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>68 570,99</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

	Montant (€)
Rémunération acquisition VEFA Rueil Icade	38 712,50
<b>TOTAL</b>	<b>38 712,50</b>

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Néant

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)	0,00 €	5 000 000,00 €
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	333 834,59 €	331 334,59 €
Garantie reçues	66 375,00 €	66 375,00 €
Aval, cautions, hypothèques		

**PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Néant

**PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant (€)
Locataires	115 516,05
Locataires : factures à établir	260 396,89
Locataires : créances douteuses	45 022,39
<b>TOTAL</b>	<b>420 935,33</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant (€)
Résultat au 31 décembre 2021	2 389 247,45
Report à nouveau antérieur	332 406,09
Distribution sur report à nouveau	6 900,00
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>2 714 753,54</b>
Distribution des acomptes sur dividende	2 656 678,63
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>2 656 678,63</b>
Reconstitution du report à nouveau*	67 192,56
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**</b>	<b>125 267,47</b>

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

\*\*Report à nouveau au 31 décembre 2021 avant prise en compte des prélèvements sur report à nouveau intervenus en 2022 avant la date de l'Assemblée Générale de clôture des comptes

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Charges d'exploitation	125 723,13
<b>TOTAL</b>	<b>125 723,13</b>

## PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE

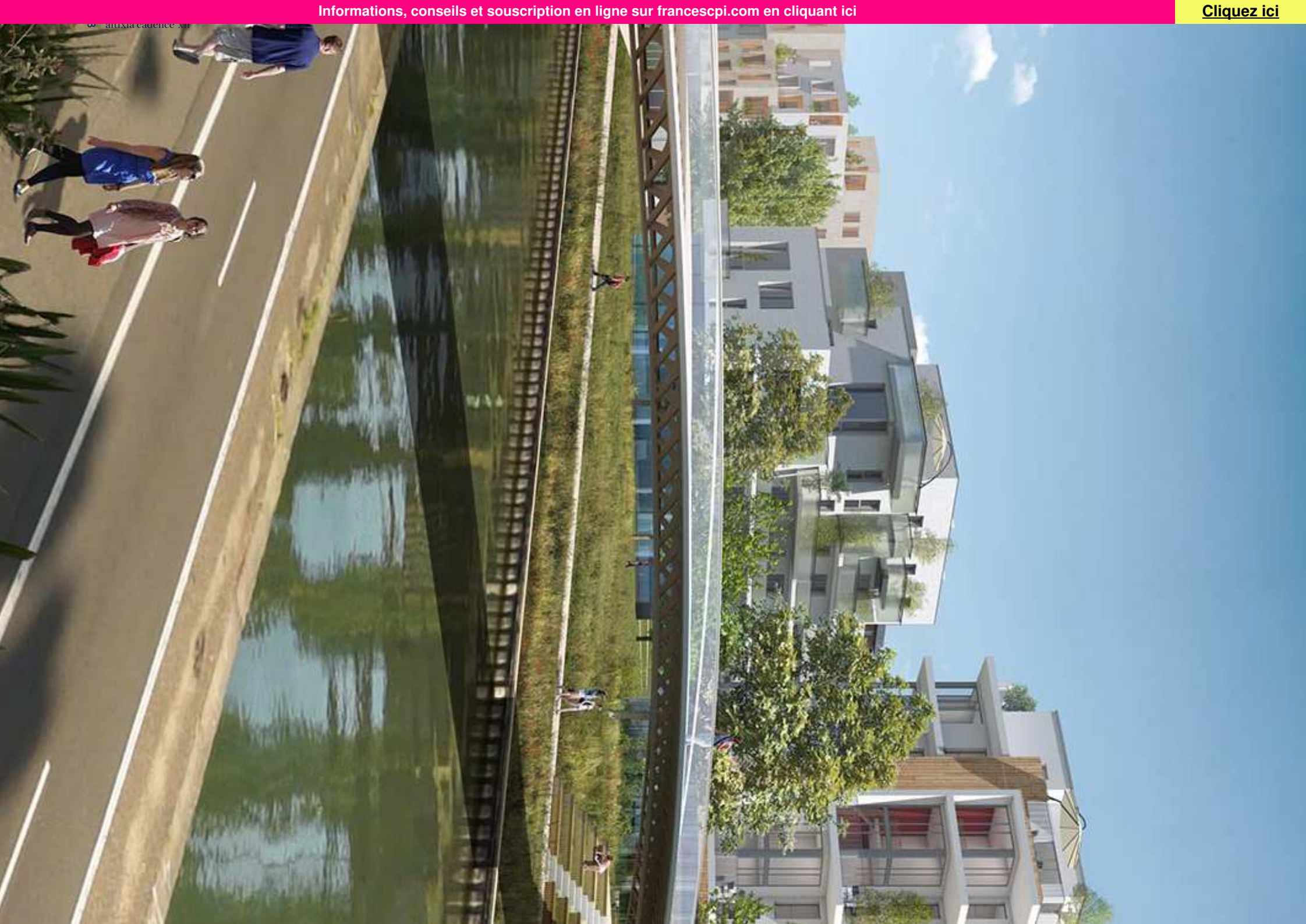
	Montant (€)
Loyers et charges 1 <sup>er</sup> trimestre 2022	261 320,70
<b>TOTAL</b>	<b>261 320,70</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	1 989 900,00
Commission de gestion (HT)	303 298,51
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	0,00
Commission de transfert de parts (HT)	1080,00
<b>Rémunérations perçues</b>	
Dividendes acompte 2021	256,50

## INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m <sup>2</sup> ) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-03-19	15 636 004	222 018	15 858 022
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	44%	1 968	24-07-19	4 379 163	93 259	4 472 422
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-04-19	2 633 883		2 633 883
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>11 653</b>		<b>22 649 050</b>	<b>315 277</b>	<b>22 964 327</b>
St-Grégoire	35760	rue des îles Kerguelén	Bureaux	100%	2 413	10-04-20	5 233 790		5 233 790
Mérignac	33700	5 avenue Appolo	Bureaux	100%	1 008	22-09-20	1 839 280		1 839 280
Paris	75015	9 rue Charles Lecocq	Bureaux	100%	634	11-02-20	5 605 154		5 605 154
Nice Horizon	06000	125-127 Boulevard René Cassin	Bureaux	100%	1 245	12-02-21	4 456 396		4 456 396
Aix Sirocco	13080	550 rue Pierre Berthier	Bureaux	100%	1 368	26-04-21	3 421 350		3 421 350
Aix-les-Milles	13080	190 rue Claude Nicolas Ledoux	Bureaux	100%	2 733	29-06-21	4 686 833		4 686 833
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>9 401</b>		<b>25 242 803</b>	<b>0</b>	<b>25 242 803</b>
Croissy-Beaubourg	77183	4 Rue Pelloutier	Activités	100%	10 362	15-10-21	7 941 839		7 941 839
Toulouse	31100	3 Rue Paul Mesplé	Activités	100%	3 528	16-12-21	8 543 079		8 543 079
Blagnac-Arcys I	31700	6 rue du Dr Pressac	Activités	100%	1 926	18-12-20	3 738 010		3 738 010
Blagnac-Arcys II	31700	6 rue du Dr Pressac	Activités	100%	880	29-10-21	1 557 200		1 557 200
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>16 696</b>		<b>21 780 218</b>	<b>0</b>	<b>21 780 218</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>37 750</b>		<b>69 672 071</b>	<b>315 277</b>	<b>69 987 347</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
Rueil-Malmaison (Émerige)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-12-18	333 835		333 835
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>333 835</b>	<b>0</b>	<b>333 835</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>37 894</b>		<b>70 005 905</b>	<b>315 277</b>	<b>70 321 182</b>



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII s'est élevée pour cet exercice à 22 491 800 euros correspondant à la souscription de 112 459 parts nouvelles. 2 309 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 110 150 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 36 245 400 euros au 31 décembre 2020, était ainsi porté à 52 767 900 euros au 31 décembre 2021.

A cette même date du 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 70 357 200 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

## 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2021, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 30 621 000 euros. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 97,3 % au 31 décembre 2021 et le taux d'occupation financier à 93,7 % au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2022 notamment la poursuite et l'intensification de la collecte, et la poursuite de la politique de diversification des investissements immobiliers, tant au niveau des classes d'actifs que de la localisation géographique. La stratégie d'investissement déployée continuera de favoriser des surfaces de bureaux ou d'activités adaptées à des TPE PME au sein de grandes métropoles régionales, ou des surfaces commerciales bien implantées dans leurs zones de chalandise. Votre conseil adhère à ces objectifs qui s'inscrivent dans le cadre du développement de la SCPI et de son attractivité auprès des réseaux de distribution et des porteurs de parts.

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

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2021 et en quote part de détention de la SCPI, à 68 973 043 euros pour les actifs détenus en direct, et à 568 735 euros pour l'actif détenu via la SCI RUEIL COMMERCES.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 208,27 euros.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 30 mars 2022, à laquelle était convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les principaux chiffres des comptes

figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

Le taux d'endettement est de 19,11 % au 31 décembre 2021.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 2 389 247,45 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice de 9,30 euros.

Le dividende versé a été de 10,29 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,15 %.

Pour 2022, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 5,30 % et à 5,60 %.

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

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

## 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

- mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion qui est mentionné à l'article XIV ;
- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4<sup>o</sup> des statuts de la Société, modifier le montant de la commission d'acquisition et élargir son périmètre à l'ensemble des investissements, clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de cession ;
- ajouter à l'article XXI 4<sup>o</sup> la possibilité pour les associés de voter électroniquement aux assemblées.

## 7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation. et, plus particulièrement, de celle relative à la modification de la commission d'acquisition.

Dans ce cadre, la Société de Gestion nous a précisé que, si une commission d'acquisition de 3% de la valeur d'acquisition « net vendeur » avait été appliquée aux acquisitions de l'exercice 2021 :

- ce changement n'aurait eu qu'un impact négligeable sur le résultat distribuable, les commissions d'acquisition n'étant pas comptabilisées au résultat de l'exercice,
  - la valeur de réalisation par part de la SCPI pour l'exercice 2021 aurait été de 176,04 euros au lieu de 178,47 euros (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale).
- Cet impact sera de plus en plus dilué au fur et à mesure du développement du patrimoine de votre SCPI.

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

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance  
Madame Dominique Dudan  
Présidente

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA CADENCE XII relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

#### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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



### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.**

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

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

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

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

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

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé :

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

### NATURE ET OBJET :

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

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

- rechercher et de sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
- planifier les interventions,
- analyser les diagnostics réalisés,
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et

administrateurs de biens,

- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
- communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- établir et diffuser les reportings adéquats.

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

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

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

### MODALITÉS :

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

- pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;
- pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à €200 H.T. par actif et par contrôle.
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,
- pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de €500 H.T. par actif concerné,
- pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de €5 000 H.T. par certification ou labellisation,
- pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,
- pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une

classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €.500 par actif et par an.

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

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

**relocations :**

- versement par la S.C.P.I. d'un honoraire au plus égal à :
  - 15 % H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial,
  - 10 % H.T. pour un bail de courte durée,
- versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :
  - 15 % H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte,
  - 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

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

**négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) :**

- versement d'un honoraire au plus égal à 15 % H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

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

- €.1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à €.10 000 ;
- €.2 000 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €.10 000 et €.50 000 ;
- €.3 500 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €.50 000 et €.100 000 ;
- €.5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €.100 000.

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

A ce titre, aucune rémunération n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2021 pour des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, des prestations de commercialisation de locaux et des prestations de rédactions d'actes.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

#### Commissions de souscription

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un montant de charges de €.1 989 900,00 H.T.

#### Commissions de gestion

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un montant de charges de €.303 298,51 H.T.

#### Commission d'arbitrage

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 1% H.T. du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

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

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

Au titre de cette convention et pour cet exercice clos au 31 décembre 2021, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

#### Commission de suivi et pilotage des travaux

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

Au titre de cette convention et pour cet exercice clos au 31 décembre 2021, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

Paris La Défense,

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

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de gestion, ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital au 31 décembre 2021 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2021 ;
5. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. Pouvoirs pour les formalités.

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Mise à jour du montant du capital social de la Société de Gestion mentionné à l'article XIV des statuts de la Société ;
2. Modification de l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4° des statuts de la Société, modification du montant de la commission d'acquisition et élargissement de son périmètre à l'ensemble des investissements, clarification de l'assiette de la commission d'acquisition et de cession ;
3. Ajout à l'article XXI 4° des statuts de la Société de la possibilité pour les associés de voter électroniquement aux assemblées ;
4. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 52 767 900 € représentant 351 786 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 2 389 247,45 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 213 013,09 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 67 192,56 €

Constitue un bénéfice distribuable de 2 662 553,10 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 2 508 640,45 €, soit 9,76 € par part de la SCPI en pleine jouissance :
  - Dont 2 389 247,45 €, correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2021,
  - Dont 119 393 €, soit 0,46 €, correspondant au montant des acomptes versés aux associés, prélevés sur le RAN existant au 31 décembre 2021,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 125 267,47 €, soit 0,36 € par part au 31/12/2021.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
63 564 011,52 €, soit 180,69 € par part
- **valeur de réalisation :**  
62 784 607,15 €, soit 178,47 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
73 265 945,22 €, soit 208,27 € par part

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

**Mise à jour du montant du capital social de la Société de Gestion mentionné à l'article XIV des statuts de la Société**  
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion dans les statuts mentionné au premier paragraphe de l'article XIV des statuts de la Société.

#### Article XIV. GERANCE DE LA SOCIÉTÉ – SOCIÉTÉ DE GESTION

##### Ancienne rédaction du premier paragraphe :

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 830.000 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 32 avenue Marceau, 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. »

##### Nouvelle rédaction du premier paragraphe:

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 32 avenue Marceau, 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. »

### DEUXIÈME RÉOLUTION

**Modification de l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4° des statuts de la Société, modification du montant de la commission d'acquisition et élargissement de son périmètre à l'ensemble des investissements, clarification de l'assiette de la commission d'acquisition et de cession**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de :

- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage en « commission d'acquisition et de cession d'actifs » ;
- modifier le montant de la commission d'acquisition de 1 % hors taxe à 3 % hors taxe ;
- prendre acte que la commission d'acquisition est étendue à l'ensemble des investissements et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette ;
- clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de cession en cas d'acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés..

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article XVIII 4° des statuts de la Société :

#### Article XVIII. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

##### Ancienne rédaction

##### « 4. COMMISSION D'ARBITRAGE

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

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

*La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.*

*S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par la SOCIÉTÉ.*

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

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

*Cette commission a pour objet de :*

- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- Assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ. »

##### Nouvelle rédaction

*« La société de gestion percevra une rémunération, au titre de sa mission lors des acquisitions ou des cessions 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 :*

- Trois pour cent (3%) hors taxes (soit 3,6 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais),
- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier.

S'agissant des acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés, les taux de commission sur acquisition et/ou cession ci-dessus sont appliqués à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue dans les formules de calcul du prix d'acquisition/cession des titres des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata du nombre de titres acquis ou cédés par la Société.

La commission d'acquisition est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers ou des titres de sociétés quelle que soit la nature de leur détention.

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

Ces commissions ont pour objet de :

- Rémunérer l'analyse du dossier d'acquisition (intégrant les aspects juridiques, locatifs, techniques, environnementaux...), l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs acquis, la commande et l'analyse des différents audits d'acquisition, la négociation et la signature des différents actes en liaison avec les conseils extérieurs,
- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes en liaison avec les conseils extérieurs. »

Le reste des dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société demeure inchangé.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Ajout à l'article XXI 4° des statuts de la Société de la possibilité de voter électroniquement aux assemblées

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de permettre aux associés, sous certaines conditions, de voter électroniquement aux assemblées et de modifier corrélativement l'article XXI 4° des statuts en ajoutant un paragraphe sous le premier paragraphe.

#### Article XXI. ASSEMBLEES GENERALES

##### 5.Tenue des Assemblées — Représentation — Votes par correspondance

###### Ajout du nouveau paragraphe suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

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

