

**ALTIXIA**  
REIM

scpi  
**ALTIXIA CADENCE XII**

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

**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
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	20
GOUVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	24
COMPTES AU 31-12-2022	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	39
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTIONS	43

Taux de rendement 2022  
**5,51%**

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA CADENCE XII

## FRANCE & EUROPE DU NEUF PRIVILÉGIÉ

## UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

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

Durée de placement recommandée  
**9 ans**

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA CADENCE XII

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

Date à partir de laquelle votre 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 31-12-2022

95 063 400 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

---

2022 a été l'occasion pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII de confirmer ses engagements et sa bonne gestion :

- Un taux de distribution de 5,51%, bien supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2022 (4,53 %, source ASPIM et IEIF) et en hausse par rapport à 2021 (5,15%),
- Une valeur de reconstitution supérieure de 4,32% au prix de souscription de la part,
- Un niveau de report à nouveau abondé en 2022.

Ces éléments sont naturellement soumis à votre validation en assemblée générale.

Concernant le patrimoine immobilier de votre SCPI, les valeurs d'expertise relatives aux acquisitions des années antérieures sont en hausse de 1,08 %, confirmant la pertinence de la politique d'investissement et la sélection mises en place par ALTIXIA REIM.

En 2022, nous avons poursuivi nos acquisitions immobilières pour un montant supérieur à 36M€, conformément à nos convictions portant sur bureaux et locaux d'activité en périphérie des grandes métropoles régionales, ainsi que les commerces en les retail parks en régions.

Par ailleurs, le taux d'endettement de votre SCPI est contenu à 17,2% au 31/12/2022 et composé essentiellement de taux fixes.

2023 sera l'occasion de confirmer les fortes convictions immobilières d'ALTIXIA REIM pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII portant sur :

- Les bureaux et locaux d'activité en régions qui sont beaucoup moins impactés par le télétravail dont les effets se font essentiellement ressentir sur le marché immobilier de bureaux en Ile de France,
- Les retail parks situés à proximité des grandes métropoles régionales. En effet, cette catégorie d'actifs immobiliers bénéficie de plusieurs facteurs positifs : non seulement la raréfaction des nouvelles constructions liées à la politique de « zéro artificialisation nette » des sols mais aussi des loyers nettement moins élevés que dans les centres commerciaux, ce qui permet aux enseignes de pratiquer des prix plus favorables aux consommateurs ce qui est particulièrement sensible en période d'inflation.

Forts de tous ces éléments positifs, nous œuvrerons encore en 2023 pour poursuivre, avec agilité et détermination, la recherche des meilleures opportunités immobilières et locatives pour votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII !

# 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 31.12.2022

278 M€

Valeur vénale des biens immobiliers  
gérés par ALTIXIA REIM  
au 31 décembre 2022

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 20-03-2023



## ÉCONOMIE

L'année 2022 a été marquée par le resserrement des politiques monétaires. Ainsi, la Banque Centrale Européenne a relevé de 250 points de base ses taux directeurs au 2<sup>nd</sup> semestre avec pour ambition d'enrayer la poussée inflationniste représentant une menace pour la stabilité financière et la croissance économique.

En France, l'inflation s'est établit à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4% et de l'Union Européenne à 10,4%. En revanche, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer.

Cette lutte contre l'inflation continuera d'animer l'action de la Banque Centrale en 2023 et de nouvelles hausses de taux sont à prévoir, tout en étant vraisemblablement moins élevées qu'en 2022.

En termes de croissance, la France a fait preuve d'une forte résilience face au choc énergétique mondial, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Ainsi, la France a échappé à la récession et a enregistré une croissance de +2,5% (vs. +3,3% en zone Euro) portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée d'un montant estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France) par le poids supplémentaire de la facture énergétique (hors électricité).

Les défaillances d'entreprises s'accroissent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie. En revanche, le marché de l'emploi demeure vigoureux avec un taux de chômage qui se stabilise à 7,3% en fin d'année.

## L'INVESTISSEMENT

En 2022, les volumes investis en immobilier sont en recul sur l'ensemble des continents. Toutes classes d'actifs confondus, la baisse a été de 25% en moyenne par rapport à 2021. En Europe, les différents marchés n'ont pas été impactés de la même manière. En effet, alors qu'en Allemagne la baisse a été particulièrement importante, la France a fait preuve de résilience avec des volumes globalement stables.

En immobilier d'entreprise, les volumes investis en France ont été de 25,4 milliards d'euros en 2022 en baisse de 4 % par rapport aux deux années précédentes (26,3 milliards d'euros en 2020 et 2021). Ces niveaux de volumes demeurent inférieurs au pic de 2019 avec 37,5 milliards d'euros mais en ligne avec la moyenne décennale (25,7 milliards d'euros).

En détail, l'année 2022 s'est distinguée par un marché de l'investissement dynamique jusqu'à la fin de l'été avant un coup de frein au 4<sup>ème</sup> trimestre avec des volumes en baisse de 54% par rapport à la même période l'année passée représentant près de 6 milliards d'euros. Les investisseurs se montrent attentistes face à l'augmentation du coût des financements et aux problématiques de valorisation des risques. L'impact est particulièrement important sur les transactions supérieures à 100M€ qui ont représentées 21% des volumes en 2022 vs. 40% en 2019.

**Ces évolutions ont favorisé les marchés des régions alimentant l'érosion de la part de l'Île-de-France observée depuis 2020 et la crise sanitaire. Ainsi, la part des volumes investis en Régions est passée de 17% en 2016 à 33% en 2022 et la baisse s'est limitée à 1% par rapport à l'année dernière.**

## LA NATURE DES INVESTISSEURS

En 2022, les investisseurs internationaux ont eu tendance à se replier sur leur marché respectif au détriment du marché hexagonal. Ils ont investi 8,6 milliards d'euros, soit une baisse de 23% en un an. Particulièrement actifs au 1<sup>er</sup> semestre, leur part s'est progressivement réduite pour

atteindre 35% des volumes investis dans l'Hexagone en fin d'année. Dans le même temps, la part des investisseurs nationaux a fortement progressé pour représenter 65 % des volumes en 2022 contre 55 % un an auparavant.

### TAUX DE RENDEMENT

Depuis le début du 2<sup>nd</sup> semestre 2022, une décompression des taux de rendement est en cours dans le sillage de la politique du resserrement monétaire mise en œuvre par les différentes banques centrales. Fin 2022, cette correction est estimée à environ de 25 à 50 points de base pour les bureaux et les commerces parisiens les mieux situés et 100 points de base pour les entrepôts.

Le manque de visibilité sur l'évolution de l'inflation et l'écart persistant entre les attentes des vendeurs et acquéreurs pèseront sur le marché français de l'investissement cette année.

Une reprise du marché immobilier passera par la reconstitution de la prime de risque immobilière, et une meilleure visibilité sur les volets économique et géopolitique. Dans ce contexte, les investisseurs resteront prudents et sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques établis et les actifs bénéficiant de revenus stables et sécurisés.

### LES BUREAUX

Les volumes investis en bureaux sont passés de 16,2 milliards d'euros en 2021 à 13,6 milliards en 2022, enregistrant leur moins bonne performance depuis 2013. Par ailleurs, la part de cette classe d'actifs sur l'ensemble des volumes investis en France est tombée à 54 % en 2022 contre une moyenne à 67 % sur les dix dernières années.

Ce recul est principalement le fait d'une volonté accrue des investisseurs pour une diversification plus importante de leur patrimoine et d'un certain attentisme alors qu'une correction des prix tarde à se concrétiser au regard de l'impact des nouvelles tendances telles que le télétravail et de la prise en compte du volet environnemental, et notamment l'application du décret tertiaire.

En Île-de-France, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2022 soit une baisse de 17 % par rapport à l'année passée. C'est en périphérie que la chute a été la plus importante. Ainsi, en 1<sup>ère</sup> couronne, les volumes engagés sont inférieurs de 39% par rapport à la moyenne décennale. En revanche, le marché parisien intra-muros affiche une hausse des sommes engagées de 8% par rapport à 2021.

En régions, le marché a de nouveau démontré sa solidité. Les volumes se sont élevés à un peu plus de 3 milliards d'euros en 2022, soit une baisse qui se limite à 5% par

rapport à l'année dernière. Par ailleurs, après un 3<sup>ème</sup> trimestre plutôt calme, le marché s'est redressé au 4<sup>ème</sup> trimestre. **En 2023, les régions devraient confirmer leur stabilité avec un marché moins exposé au télétravail et aux secousses de l'activité mondiale.**

### COMMERCES

Après une baisse à 3,2 milliards d'euros en 2021, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 16% par rapport à la moyenne décennale et la 3<sup>ème</sup> meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019. Cette année a été marquée par un nombre élevé de transactions supérieures à 100 millions d'euros (16 en 2022 vs. 4 en 2021) et par la vente de portefeuilles représentant 41% des volumes investis.

Le commerce a démontré sa résilience pendant la crise sanitaire et les confinements successifs et bénéficie de la volonté des investisseurs d'une plus grande diversification de leur patrimoine. Ainsi la part des commerces a représenté 23% du marché immobilier en 2022 contre 13% en 2021.

**Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retails Parks », 2022 s'inscrit dans la continuité de 2021 comme une année historique !** 1,5 milliard d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 78% par rapport à la moyenne décennale. L'ensemble des segments du marché ont contribué à cette performance exceptionnelle (vente de portefeuilles, cessions de petites et grandes tailles) témoignant d'un marché arrivé à maturité. Les investisseurs apprécient cette classe d'actifs pour l'attractivité des rendements (aucune artificialisation des sols et donc des retails parks existants qui prennent de la valeur), des coûts d'occupation (loyers, charges et impôts) moins élevés que dans des grands centres commerciaux. Ces éléments permettent aux commerces de pratiquer des prix plus attractifs favorisant les consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

### LOGISTIQUE

Après une année record en 2021, plus de 6 milliards d'euros ont été investis en 2022, en baisse de 14% mais supérieur de près de 80 % par rapport à la moyenne décennale. Cette classe d'actif a capté 24 % des sommes engagées en France en 2022 contre 26 % en 2021 et une moyenne inférieure à 15% les années précédentes.

Les volumes ont une nouvelle fois été portés par les portefeuilles qui ont représentés près de la moitié montants investis en 2022 et par l'appétit des investisseurs étrangers présents sur 75% des transactions réalisées.

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2022

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

95 063 400 €

CAPITALISATION

126 751 200 €

NOMBRE DE PARTS

633 756

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 392

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

178,48 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE\*

5,51%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

19

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

106,6 M€

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

6,42%

\*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 2022

La capitalisation de la SCPI s'établit à 126 751 200 euros après une collecte nette 2022 de 22 030 000 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.

La société de gestion a poursuivi en 2022 une stratégie d'investissements en actifs immobiliers diversifiés, portant sur des actifs de bureaux, d'activités, et des actifs de commerces. Les investissements de l'exercice ont ainsi portés sur :

- Un actif de bureaux multilocataires à Boigny Sur Bionne, situé à proximité de l'important nœud logistique au nord d'Orléans, pour un montant de 10,7 M€ acte en mains,
- Un actif mixte bureaux / activités loué à Orange, disposant d'une importante réserve foncière, situé à proximité du Designer Outlet de Troyes, pour un montant de 2,6 millions d'euros acte en mains,
- Un actif dans le retail park d'Angoulins, à proximité de La Rochelle, loué à l'enseigne de discount « Stokomani », pour un montant de 4,5 millions d'euros acte en mains,
- Un actif mixte bureaux / activités à Saint Priest, dans la banlieue lyonnaise, pour un montant de 11,8 millions d'euros acte en mains,
- Un actif de bureaux situé à Eragny (95) et loué au groupe Safran pour un montant de 6,4 millions d'euros acte en mains.

Ces cinq nouvelles acquisitions représentent un total de 36 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 106,6 millions d'euros.

A fin 2022 le patrimoine de votre SCPI est constitué de 19 actifs livrés et en exploitation pour un total de 63 locataires. ALTIXIA CADENCE XII maintient sa stratégie de SCPI Diversifiée avec 40% de la valeur du patrimoine en

actifs de bureaux, 32% en actifs d'activités et 28% en actifs commerciaux. La part des régions progresse de 68% de la valeur du patrimoine à fin 2021 à 73% à fin 2022.

Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche fin 2022 un taux d'occupation financier de 97,2% contre 93,7% au 31 décembre 2021. La principale vacance à fin 2022 porte sur trois lots totalisant 249 m<sup>2</sup> en quote part de la SCPI à Rueil Malmaison et une surface de 330 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Apollo de Mérignac.

La valorisation des actifs en patrimoine se monte à 104,5 millions d'euros en quote part de la SCPI. Son patrimoine bénéficie à nouveau en 2022 d'une progression de sa valeur vénale de +1,08% à périmètre constant, après une hausse de +1,81% l'année précédente. La valeur de réalisation d'ALTIXIA CADENCE XII restera presque stable à 178,48 euros par part. La valeur de reconstitution sera portée à 208,62 euros par part soit une hausse de +0,17% par rapport à l'année précédente, cette valeur se situant au dessus du prix de souscription de la part à hauteur de +4,31%.

ALTIXIA CADENCE XII termine l'année 2022 avec un résultat comptable de 11,39 euros par part. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'exercice 2022 s'élève à 11,01 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,51% calculé sur un prix de part de 200 euros.

Dans le nouveau contexte macro-économique que nous vivons en 2023, nous resterons vigilants sur l'évolution des marchés immobiliers et locatifs. La politique de diversification continuera d'être développée, notamment au travers de la recherche de d'opportunités dans de nouvelles classes d'actifs pour la SCPI, tel que l'hôtellerie ou l'éducation qui offre de belles opportunités de baux de longue durée.

# 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 par la volonté de permettre le développement de votre SCPI en augmentant le montant maximal de son capital social.

#### 1. MODIFICATION DU MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL SOCIAL

Nous vous proposons de modifier le montant maximal du capital social de la Société et de modifier corrélativement l'article VII des statuts.

Nous vous rappelons que l'article VII des statuts prévoit un montant maximal du capital social de 200 millions d'euros. Au regard du capital social effectif de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII et des perspectives de commercialisation de ses parts, il est proposé de faire évoluer ce montant pour le porter à 500 millions d'euros.

##### Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

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

*« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200 000 000 euros.*

*Le capital social maximal ne pourra pas être dépassé. Par suite, au-delà de son montant les demandes de souscriptions seront refusées.*

*Le montant du capital social maximal pourra être modifié dans les conditions définies par les dispositions de l'article XXI des statuts de la SOCIÉTÉ. »*

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

*« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 500 000 000 euros.*

*Le capital social maximal ne pourra pas être dépassé. Par suite, au-delà de son montant les demandes de souscriptions seront refusées.*

*Le montant du capital social maximal pourra être modifié dans les conditions définies par les dispositions de l'article XXI des statuts de la SOCIÉTÉ. »*

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

La société de gestion

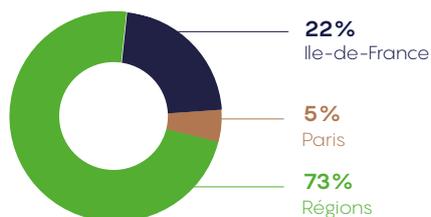


# patrimoine

## IMMOBILIER

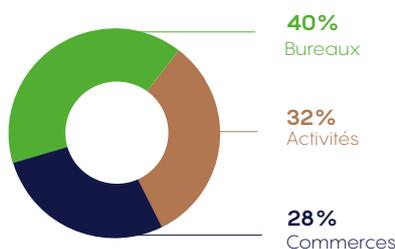
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)



### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)



### Chiffres clés au 31-12-2022



**36 M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2022



**6,42%**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains



**63**

Nombre de locataires



**56 885 m<sup>2</sup>**

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



**2,93 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir



**97,2%**

Taux d'occupation financier

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2022)

En €	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Total	Total en %
Paris	5 010 000	-	-	5 010 000	5%
Région Parisienne	5 600 000	9 084 200	8 300 000	22 984 200	22%
Régions	30 900 000	20 014 243	25 850 000,00	76 764 243	73%
<b>Total €</b>	<b>41 510 000</b>	<b>29 098 443</b>	<b>34 150 000,00</b>	<b>104 758 443</b>	
<b>Total en %</b>	<b>40%</b>	<b>28%</b>	<b>33%</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



## BOIGNY-SUR-BIONNE (45)

Bureaux

Date d'acquisition	04-03-2022
Montant (acte en main)	10,7 M€
Surface	7 342 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 7,5 %
Nombre de locataires	5



## PONT-STE-MARIE (10)

Mixte Bureaux/Activités

Date d'acquisition	09-06-2022
Montant (acte en main)	2,6 M€
Surface	2 237 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 8 %
Nombre de locataires	1



## ANGOULINS-LA ROCHELLE (17)

Retail Park

Date d'acquisition	04-03-2022
Montant (acte en main)	4,5 M€
Surface	3 178 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 6,5 %
Nombre de locataires	1



## SAINT-PRIEST (69)

Mixte Bureaux/Activités

Date d'acquisition	08-12-2022
Montant (acte en main)	11,8 M€
Surface	4 478 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1



## ERAGNY (95)

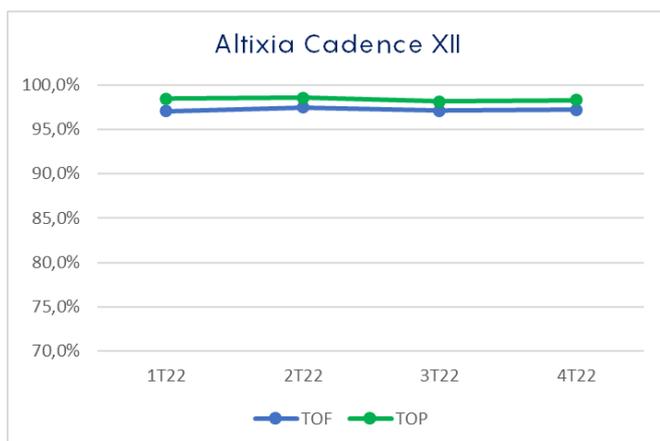
Bureaux

Date d'acquisition	09-12-2022
Montant (acte en main)	6,4 M€
Surface	2 834 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)	supérieur à 5,5 %
Nombre de locataires	1

# 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 2022 :



Le Taux d'Occupation Physique est resté relativement stable au cours de l'année 2022 et à un excellent niveau, supérieur ou égal à 98%.

Le Taux d'Occupation Financier a également connu une amélioration depuis fin 2021 (93,7% pour le TOF au 4T 2021) et est resté à un niveau très élevé tout au long de l'année 2022, à un taux supérieur ou égal à 97%.

La part des mesures d'accompagnement a significativement diminué au cours de l'année, baissant progressivement de 4,8% à 0,6% fin 2022. Ces mesures avaient principalement été consenties pour des locaux livrés neuf, notamment sur les sites de Rueil-Malmaison, Chambly et Noisy-le-Sec.

La part de la vacance s'est maintenue à un niveau relativement bas, entre 2,5 et 2,9% du TOF.

Elle est décomposée comme suit au 4T 2022 :

- Rueil Malmaison : 1,3%
- Mérignac : 0,6%
- Chambly : 0,4%
- Aix-les-Milles : 0,3%
- Noisy-le-Sec : 0,2%



## 6,14 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-22

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

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Eragny	9,76
Rueil-Malmaison (Icade)	8,66
Toulouse	8,59
Pont-Ste-Marie	8,27
Rueil-Malmaison (Emerige)	8,27

## GESTION LOCATIVE

L'année 2022 a été marquée par l'amélioration et la consolidation de l'état locatif du patrimoine tant sur les activités de commerces que de bureaux.

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

Juste après le départ d'un locataire loisir à Chambly un nouveau bail a été signé avec un restaurateur à un loyer supérieur au précédent. Ce bail de 10 ans dont 6 fermes a pris effet en mars 2022 et le locataire est en exploitation.

A Noisy le Sec, c'est également avec un restaurateur qu'un nouveau bail a été signé en fin d'année 2022 sur une surface vacante de 223m<sup>2</sup>. Ce bail étant sous conditions suspensives, il est considéré comme encore vacant au 31/12/2022.

A Nice, le dernier local de bureaux vacant a été loué à la société Stats à travers un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en février 2022.

A Aix Les Milles, un renouvellement de bail a été signé avec les assurances MAPA ayant pris effet en juin 2022 pour une surface de 323 m<sup>2</sup>.

A Rueil Malmaison, c'est un bail avec une boulangerie qui a pris effet en janvier 2022 ; depuis le locataire a réalisé ses travaux d'aménagement et est ouvert au public.

Plusieurs baux sont en cours de renouvellement et devraient aboutir à des signatures en début d'année 2023, notamment le locataire ANFR sur l'actif d'Aix Sirocco pour une surface de 764 m<sup>2</sup>.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

### Locataires sortants

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Fin de bail	Locataires
Mérignac	1 008 m <sup>2</sup>	1 008 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	30-09-2022	Ametra
Chamblyrama	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup> (50%)	203 m <sup>2</sup> (50%)	30-06-2022	Virtual Center

### Nouveaux locataires

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Prise d'effet	Locataires
Rueil-Malmaison (Icade)	1 196 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (50%)	104 m <sup>2</sup> (50%)	06-01-2022	Boulangerie Delcourt
Chamblyrama	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup> (50%)	139 m <sup>2</sup> (50%)	01-03-2022	Restaurant
Nice Horizon	1 245 m <sup>2</sup>	1 245 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	01-02-2022	Stats Analytics Finance

### Rueil-Malmaison – Boulangerie Delcourt



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	106 463 073,52 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	8 624 033,40 €
Valeur comptable	115 087 106,92 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>181,60 €</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	104 489 250,84 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	8 624 033,40 €
Valeur de réalisation	113 113 284,24 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>178,48 €</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	113 113 284,24 €
Frais d'acquisition des immeubles	7 201 400,93 €
Commission de souscription	11 899 254,58 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>132 213 939,74 €</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>208,62 €</b>

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	41 903,38
Dettes et engagements 31/12/2021	17,16%	17 976,95
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	17,16%	17 976,95
- 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 2022 calculé selon la méthode brute est de 66% et de 92% selon la méthode de l'engagement.

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

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice (1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice
28/02/2019	3 877 500,00	5 170 000,00	25 850	12	465 300,00	200,00
31/12/2019	20 161 500,00	21 712 000,00	134 410	157	1 954 080,00	200,00
31/12/2020	36 245 400,00	21 445 200,00	241 636	447	1 934 568,00	200,00
31/12/2021	52 767 900,00	22 030 00,00	351 786	767	1 989 900,00	200,00
31/12/2022	95 063 400,00	56 394 000,00	633 756	1 392	5 077 926,00	200,00

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

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Prix de cession	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31-12	Nombre de parts cédées
2020	250	182,00	37 950,00	0,00	605
2021	400	182,00	72 800,00	0,00	1 851
2022	137	182,00	24 934,00	0,00	2 707

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31-12-2022 12 mois	31-12-2021 12 mois
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	11,01 €	10,29 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	5,51%	5,15%
Report à nouveau cumulé par part (en euros) <sup>(2)</sup>	0,81 €	0,36 €

(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 2022 s'est élevé à 11,01€ par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2022 de 5,51%. Le dividende pour l'exercice 2022 a été versé de manière mensuelle. Les douze acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2022
Acompte n°1	0,91
Acompte n°2	0,91
Acompte n°3	0,91
Acompte n°4	0,92
Acompte n°5	0,92
Acompte n°6	0,92
Acompte n°7	0,92
Acompte n°8	0,92
Acompte n°9	0,92
Acompte n°10	0,92
Acompte n°11	0,92
Acompte n°12	0,92
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>11,01 €</b>
<b>Taux de distribution*</b>	<b>5,51%</b>

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

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

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

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

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

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

■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2022	Durant l'année 2022
<b>Fonds collectés</b>	<b>126 765 366,00</b>	<b>56 396 466,00</b>
+ cessions d'actifs		
- commission de souscription	-9 487 206,00	-5 077 926,00
- achat d'immeubles	-106 504 365,61	-36 266 018,24
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85	
- Investissements immobiliers indirects	-333 834,29	
+ Emprunts	17 698 125,43	4 656 299,26
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>28 118 143,68</b>	<b>19 708 821,02</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	0	6	0	1	8	15
Montant des factures concernées		559 725,24		32,85	37 909,60	597 667,69
% total des achats de l'exercice		7,35%			0,50%	7,85%

**(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	0	3	5	6	30	44
Montant des factures concernées		4 607,28	15 143,42	89 838,37	150 699,81	260 288,88
% total des achats de l'exercice		0,06%	0,21%	1,22%	2,04%	3,53%

**(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 2022 pour une part en pleine jouissance

### POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU

En Euros	
Revenus fonciers bruts	19,20 €
Frais et charges déductibles	5,78 €
Intérêts d'emprunts	0,56 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>12,86 €</b>
dont revenus fonciers de source française	12,86 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,04 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	0,04 €
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	11,79 €

### POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

En Euros		Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français		139,81 €
Pour les non résidents fiscaux		139,81 €

# Gouvernance

## contrôle et transparence

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

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

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

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

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

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

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

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

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

La politique de prévention et de gestion des conflits

d'intérêts recense en particulier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la société de gestion et les sociétés actionnaires de la société de gestion.

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

Durant l'exercice 2022, aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée.

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

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

Cette affectation est décidée en fonction de :

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

ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services (sourcing immobilier, distribution, commercialisation des actifs immobiliers...) des entités appartenant aux sociétés actionnaires de la société de gestion. Toutefois, ce recours doit intervenir dans les conditions prévues par la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2022 à 22% 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 Héracles, 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 2022, 1 212,17€ 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 14 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 399 440,58 €. 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 2022) 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 2022

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2022 (EUROS)**

	31/12/2022		31/12/2021	
	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	106 248 318,61	103 918 442,72	69 987 347,37	68 973 042,72
Immobilisations en cours	5 047,00	0,00		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-124 126,68	0,00		
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00		
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	333 834,59	570 808,12	333 834,59	568 734,87
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>106 463 073,52</b>	<b>104 489 250,84</b>	<b>70 321 181,96</b>	<b>69 541 777,59</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	522 073,75	522 073,75	-38 289,25	-38 289,25
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	22 263,25	22 263,25	17 539,99	17 539,99
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	299 290,88	299 290,88	420 935,33	420 935,33
Provisions pour dépréciation des créances	-92 558,40	-92 558,40	-33 183,16	-33 183,16
Autres créances	1 003 741,81	1 003 741,81	255 992,84	255 992,84
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	29 694 665,76	29 694 665,76	8 051 006,98	8 051 006,98
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>31 449 477,05</b>	<b>31 449 477,05</b>	<b>8 674 002,73</b>	<b>8 674 002,73</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-18 938 027,15	-18 938 027,15	-13 833 190,11	-13 833 190,11
Dettes d'exploitation	-1 854 978,02	-1 854 978,02	-1 114 337,25	-1 114 337,25
Dettes diverses	-1 521 414,01	-1 521 414,01	-404 048,20	-404 048,20
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-22 314 419,18</b>	<b>-22 314 419,18</b>	<b>-15 351 575,56</b>	<b>-15 351 575,56</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	84 734,22	84 734,22	125 723,13	125 723,13
Produits constatés d'avance	-732 755,04	-732 755,04	-261 320,70	-261 320,70
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	136 996,35	136 996,35	55 999,96	55 999,96
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-511 024,47</b>	<b>-511 024,47</b>	<b>-79 597,61</b>	<b>-79 597,61</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>115 087 106,92</b>		<b>63 564 011,52</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>113 113 284,24</b>		<b>62 784 607,15</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2022

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2022
<b>Capital</b>	<b>52 767 900,00</b>	-	<b>42 295 500,00</b>	<b>95 063 400,00</b>
Capital souscrit	52 767 900,00		42 295 500,00	95 063 400,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>10 670 844,05</b>	-	<b>8 837 771,19</b>	<b>19 508 615,24</b>
Prime d'émission	17 601 000,00		14 100 966,00	31 701 966,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-6 930 155,95		-5 263 194,81	-12 193 350,76
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	-		-	-
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins - values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-		-	-
<b>Réserves</b>	-		-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>392 698,65</b>	-267 431,18	<b>185 268,81</b>	<b>310 536,28</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-267 431,18</b>	<b>267 431,18</b>	<b>204 555,40</b>	<b>204 555,40</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	2 389 247,45	-2 389 247,45	4 445 783,81	4 445 783,81
Acomptes sur distribution	-2 656 678,63	2 656 678,63	-4 241 228,41	-4 241 228,41
Prélèvement libératoire payé pour compte	-			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>63 564 011,52</b>	<b>0,00</b>	<b>51 523 095,40</b>	<b>115 087 106,92</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2022 (EUROS)

	en €	31-12-2022	31-12-2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers		5 494 040,38	2 840 109,32
Charges facturées		1 838 540,92	806 052,36
Produits des participations contrôlées		24 500,00	13 735,20
Produits annexes		40 429,56	123 225,38
Reprises de provisions		44 351,09	
Transferts de charges immobilières			3 600,00
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>7 441 861,95</b>	<b>3 786 722,26</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 838 540,92	806 052,36
Travaux de gros entretiens		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		38 631,24	91 234,59
Dotations aux provisions pour gros entretien		124 126,68	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		103 726,33	143 420,18
Charges d'intérêts des emprunts		208 497,23	96 977,73
Autres charges immobilières		4 172,47	14 897,97
Dépréciations des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>2 317 694,87</b>	<b>1 152 117,46</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>5 124 167,08</b>	<b>2 746 185,78</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation		5 082 013,56	1 992 965,67
Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>5 082 013,56</b>	<b>1 992 965,67</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la Société de gestion		5 630 987,24	2 293 198,51
Charges d'exploitation de la Société		106 015,52	68 570,99
Diverses charges d'exploitation		-56,46	2,20
Dotations aux amortissements d'exploitation		41 087,52	26 844,80
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciations des créances douteuses			
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>5 778 033,82</b>	<b>2 388 616,50</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-696 020,26</b>	<b>-284 069,85</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		17 636,99	
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>17 636,99</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>		<b>17 636,99</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels			38 712,50
Reprises de provisions produits exceptionnels			
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>0,00</b>	<b>38 712,50</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>0,00</b>	<b>38 712,50</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>4 445 783,81</b>	<b>2 389 247,45</b>

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

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	5 534 469,94	17 147,82	5 551 617,76
Charges non récupérables	-38 631,24	450,66	-38 180,59
Travaux non récupérables et de gros entretien	-4 172,47	0,00	-4 172,47
Impact des douteux	-59 375,24	0,00	-59 375,24
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 432 290,99</b>	<b>17 598,47</b>	<b>5 449 889,46</b>
Commissions de la société de gestion	-548 973,68	0,00	-548 973,68
Autres charges d'exploitation	-105 959,06	-973,98	-106 933,04
Intérêts des emprunts	-208 497,23	-6 067,12	-214 564,35
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits financiers	17 636,99	0,00	17 636,99
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-845 792,98</b>	<b>-7 041,10</b>	<b>-852 834,08</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DÉTENTION</b>	<b>4 586 498,01</b>	<b>10 557,38</b>	<b>4 597 055,39</b>

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

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 des immeubles locatifs : 104 758 443 €.**

#### 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 2022 sont de 5 077 926 €.**

#### 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 2022, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 185 268,81 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 & 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 2022 : 570 808,12 €.**

#### 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	570 808,12	44 784,00	10 009,52	165 340,02	50%

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2022	Taux	Remboursement	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28-03-2019	6 250 000 €	Fixe	5-avr.-24	5 ans
Banque Palatine	30-04-2019	278 825 €	Euribor 3 mois + Marge	29-avr.-23	4 ans
Banque Palatine	22-02-2019	1 013 480 €	Euribor 3 mois + Marge	22-févr.-30	11 ans
BPI	16-12-2021	5 434 646 €	Fixe	16-déc.-36	15 ans
Crédit Agricole Brie Picardie	07-11-2022	5 000 000 €	Fixe	10-nov.-37	15 ans
<b>Total</b>		<b>17 976 950 €</b>			

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	1 066 887,78
Charges d'intérêts sur emprunt	28 081,23
Intérêts à payer (agios)	0,00
Etat charges à payer	35 109,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>1 130 078,01</b>

	Montant (€)
Locataires factures à établir	150 532,20
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	24 500,00
Décompte de charges à recevoir	462,11
Intérêts courus placements de trésorerie	17 636,95
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>193 131,26</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2022
Pour gros entretiens		124 126,68		124 126,68
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	33 183,16	103 726,33	44 351,09	92 558,40
<b>TOTAL</b>	<b>33 183,16</b>	<b>227 853,01</b>	<b>44 351,09</b>	<b>216 685,08</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant ( € )
Honoraires dépositaire	19 517,03
Honoraires commissaires aux comptes	19 131,76
Honoraires expertises immeubles	11 589,63
Honoraires due diligence immeuble non acquis	0,00
Honoraires décret tertiaire	3 828,00
Honoraires juridiques et fiscaux	4 580,00
Honoraires diverses	2 638,28
Frais d'actes	0,00
Annonces légales	984,00
Frais de bulletins trimestriel	0,00
Frais de rapport annuel	435,00
Frais d'assemblée générale	-1 999,96
Frais bancaires	29 384,11
Cotisations	623,67
C.V.A.E.	15 304,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>106 015,52</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)	0,00 €	0,00 €
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	333 834,59 €	333 834,59 €
Garantie reçues	302 837,70 €	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	103 736,29
Locataires : factures à établir	150 532,20
Locataires : créances douteuses	45 022,39
<b>TOTAL</b>	<b>299 290,88</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant (€)
Résultat au 31 décembre 2022	4 445 783,81
Report à nouveau antérieur	125 267,47
Sortie de composant	
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>4 571 051,28</b>
Distribution des acomptes sur dividende	4 241 228,41
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>4 241 228,41</b>
Reconstitution du report à nouveau*	185 268,81
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT</b>	<b>515 091,68</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

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Charges locatives rue Paul Mesplé-Toulouse	18 959,76
Charges locatives Eragny	6 652,96
Commission de gestion sur loyers perçus d'avance	59 121,50
<b>TOTAL</b>	<b>84 734,22</b>

## PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Cadrage charges locatives locataires	83 255,04
Loyers et garanties locatives perçus d'avance	649 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>732 755,04</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	5 077 926,00
Commission de gestion (HT)	553 061,24
Commission d'acquisition (HT)	654 212,71
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	0,00
Commission de réinvestissement (HT)	0,00
Commission de transfert de parts (HT)	1520,00
<b>Rémunérations perçues</b>	
Dividendes acompte 2022	275,00

## 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	15 708 022	104 243	15 812 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	44%	1 968	24-07-19	4 379 163	118 456	4 497 619
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-04-19	2 697 693		2 697 693
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	2 178	13-juin-22	4 467 751		4 467 751
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>13 831</b>		<b>50 147 075</b>	<b>222 699</b>	<b>27 475 328</b>
St-Grégoire	35760	rue des îles Kerguélen	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	1 838 909		1 838 909
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	4 685 679	231 943	4 917 622
Boigny sur Bionne	45760	Parc d'Activité Charbonnière-Secteur los de la Salle,	Bureaux	100%	7 342	4-mars-22	10 669 517		10 669 517
Eragny	95610	14-15 allée Rosa Luxembourg	Bureaux	100%	2 834	9-déc.-22	6 409 208		6 409 208
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>19 577</b>		<b>55 646 601</b>	<b>231 943</b>	<b>42 551 946</b>
Croissy-Beaubourg	77183	4 Rue Pelloutier	Activités	100%	10 362	15-10-21	7 942 495		7 942 495
Blagnac-Arcys I	31700	6 rue du Dr Pressac	Activités	100%	1 926	18-12-20	3 739 561		3 739 561
Toulouse	31100	3 Rue Paul Mespilé	Activités	100%	3 528	16-12-21	8 542 744		8 542 744
Blagnac-Arcys II	31700	6 rue du Dr Pressac	Activités	100%	880	29-10-21	1 557 516		1 557 516
Pont-Ste-Marie	10150	22 Rue Marc Verdier	Activités	100%	2 237	9-juin-22	2 605 518		2 605 518
Saint-Priest	69800	97 All.Alexandre Borodine Zac de Feuilly	Activités	100%	4 478	8-déc.-22	11 833 211		11 833 211
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>23 411</b>		<b>55 646 601</b>	<b>231 943</b>	<b>36 221 045</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>56 819</b>		<b>105 793 677</b>	<b>454 642</b>	<b>106 248 319</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
Rueil-Malmaison (Emerige)	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>56 963</b>		<b>106 132 558</b>	<b>454 642</b>	<b>106 587 200</b>

\*L'inventaire détaillé des placements immobiliers comportant la valeur estimée du patrimoine est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-37 du Code monétaire et financier.



# RAPPORT

## DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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 56 421 800 euros correspondant à la souscription de 282 109 parts nouvelles. 139 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 281 970 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 52 767 900 euros au 31 décembre 2021, était ainsi porté à 95 063 400 euros au 31 décembre 2022.

A cette même date du 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 126 751 200 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 2022, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 35 985 000 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 98,3% au 31 décembre 2022 et le taux d'occupation financier à 97,2% au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2023 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 2022 et en quote part de détention de la SCPI, à 103 918 443 euros pour les actifs

détenus en direct, et à 570 808 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 132 213 939,74 euros.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 29 mars 2023, 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 2022. 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 17,2% au 31 décembre 2022.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 4 445 783,81 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 11,55 euros.

Le dividende versé a été de 11,01 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,51 %.

Pour 2023, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 5 % et 6%.

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

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

### 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion vous propose de modifier les statuts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII afin de modifier le montant maximal du capital social prévu à l'article VII des statuts.

### 7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation.

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

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 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 CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement [et / ou

indirectement] par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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



## Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

À l'organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, 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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DELIBERANT

### CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ORGANE DELIBERANT

### CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

[Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I.:](#)

#### ■ Commission de souscription

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un montant de charges de € 5 077 926.

#### ■ Commission de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la S.C.P.I. la société de gestion perçoit une commission de

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un montant de charges de € 553 061,24.

#### ■ Commission d'acquisition et de cession d'actifs

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

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

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

Au titre de cette convention et pour cet exercice clos au 31 décembre 2022, votre société a comptabilisé une charge de € 100.

#### ■ 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 2022, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

## Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, convention de prestation de services

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

### ■ Nature et objet :

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

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

- rechercher et sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
- planifier les interventions,
- analyser les diagnostics réalisés,
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et administrateurs de biens,
- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
- communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- établir et diffuser les reportings adéquats.

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

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

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

### ■ Modalités :

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

- pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à € 200 hors taxes (H.T.) par actif ;
- pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à € 200 H.T. par actif et par contrôle.
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à € 500 H.T. par actif,
- pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à € 1 000 H.T. par actif concerné,
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale

et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de € 500 H.T. par actif concerné,

- pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de € 5 000 H.T. par certification ou labellisation,
- pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de € 500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,
- pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de € 500 par actif et par an.

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

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

- relocations :

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

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2022 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Prestations techniques : € 0 ;
- Prestations de commercialisation : € 0 ;
- Prestation de rédaction d'acte : € 7 916 H.T.

Paris La Défense,

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

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2022 ;
5. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
8. Pouvoirs pour les formalités.

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Modification du montant maximal du capital social — Modification corrélative de l'article VII des statuts ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 95 063 400 € représentant 633 756 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 4 445 783,8 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 125 267,47 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 185 268,81 €

Constitue un bénéfice distribuable de 4 756 320,09 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 4 241 228,41 €, soit 11,01 € par part de la SCPI en pleine jouissance :
  - Dont 4 241 228,41 €, correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2022,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 515 091,68 €, soit 0,81 € par part au 31/12/2022.

#### 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 2022 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
115 087 106,92 €, soit 181,60 € par part
- **valeur de réalisation :**  
113 113 284,24 €, soit 178,48 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
132 213 939,74 €, soit 208,62 € 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.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

##### Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, rappelant qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. » et prenant acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, des mandats des huit membres du Conseil de Surveillance de la société, à savoir :

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, sept associés au moins et neuf associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix par mis les candidats figurant ci-dessous :

	Elu	Non élu	Nombre de voix
<b>Candidats personnes physiques</b>			
M. Daniel Collignon			
M. Vincent Danis			
M. Francis Dubosc			
Mme Dominique Dudan			
Mme Roselyne Lebas			
M. Hervé Manet			
M. Alain Regnault			
M. Benoît Nevin			
<b>Candidats personnes morales</b>			
AAZ			
BELEMEO PATRIMOINE			
LSG CONSEILS			
RIVA PATRIMOINE			
SPAD KONTZ			

#### 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

### Modification du montant maximal du capital social — Modification corrélative de l'article VII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le montant maximal du capital social de la Société pour le passer d'un montant de 200 000 000 euros à 500 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article VII des statuts de la Société.

#### Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

##### Ancienne rédaction du premier paragraphe :

*« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200 000 000 euros.*

*Le capital social maximal ne pourra pas être dépassé. Par suite, au-delà de son montant les demandes de souscriptions seront refusées.*

*Le montant du capital social maximal pourra être modifié dans les conditions définies par les dispositions de l'article XXI des statuts de la SOCIÉTÉ. »*

##### Nouvelle rédaction du premier paragraphe:

*« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 500 000 000 euros.*

*Le capital social maximal ne pourra pas être dépassé. Par suite, au-delà de son montant les demandes de souscriptions seront refusées.*

*Le montant du capital social maximal pourra être modifié dans les conditions définies par les dispositions de l'article XXI des statuts de la SOCIÉTÉ. »*

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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

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

