



# scpi

## ALTIXIA CADENCE XII

# RAPPORT ANNUEL 2024

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024



**Fil info**  
Ne manquez plus  
rien de votre épargne



# scpi

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

# Sommaire

|  |    |
|--|----|
| FICHE D'IDENTITÉ SCPI  | 5  |
| LE MOT D'ALEXANDRE PARVEZ - Directeur Général Délégué  | 7  |
| ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE   | 8  |
| CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE   | 10 |
| RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024<br>& À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE | 13 |
| TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION  | 21 |
| GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE   | 24 |
| COMPTES AU 31-12-2024  | 26 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE   | 39 |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES   | 40 |
| ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS  | 45 |



Taux de distribution 2024  
5,73%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA CADENCE XII

FRANCE & EUROPE

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ  
**EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL**

DES ACTIFS À RENDEMENT IMMÉDIAT  
**DU NEUF PRIVILÉGIÉ**

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 : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Retrouvez en temps réel à partir de  
votre espace privé des informations  
pertinentes 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            | 500 000 000 euros               |
| CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2024 | 140 086 350 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 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon,
- Monsieur Vincent Danis,
- Monsieur Francis Dubosc,
- Madame Dominique Dudan,
- Madame Roselyne Lebas,
- Monsieur Hervé Manet,
- Monsieur Alain Regnault,
- SCI Bellemeo Patrimoine,
- LSG Conseil.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Société par actions simplifiée au capital de 58 978 euros, dont le siège social est, 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne Billancourt, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

### 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 2030 statuant sur les comptes de l'exercice 2029



# le mot de

## ALEXANDRE PARVEZ



Chers associés,

Votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII a de nouveau tenu son objectif de performance en 2024, avec un taux de distribution annuel en augmentation qui s'établit à 5,73%.

Cette constance confirme encore une fois la pertinence de la stratégie d'investissement de votre SCPI, avec un équilibre entre, d'une part, les typologies d'actifs (commerces, bureaux et industriels) et, d'autre part, leur répartition géographique (la France, et Union Européenne).

La taille moyenne des actifs de votre SCPI de 5 M€ assure leur liquidité dans un marché de l'investissement en 2024 où les investisseurs privés et les utilisateurs sont restés actifs, comme le démontre la cession, avec une forte plus-value, d'un des commerces de Rueil Malmaison à son exploitant début 2024. Aussi, le prix de part de votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII demeure stable à 200 € euros au 31 décembre 2024, pour une valeur de reconstitution à 200,99 euros. Cette valeur de reconstitution, proche de la valeur de souscription, assure l'équité entre les associés entrants et existants.

Votre SCPI s'est par ailleurs montrée active à l'acquisition et a su saisir les opportunités de marché, avec un volume d'investissement de près de 50 M€ pour un taux de rendement moyen acte en main supérieur à 7%, dont la moitié à l'étranger. En effet, votre SCPI a renforcé sa présence à Dublin en Irlande, avec l'acquisition notamment d'un commerce high street loué à l enseigne Starbucks dans le quartier très touristique de College Green, et a réalisé son premier investissement en Espagne avec un retail park multilocataire 100% loué dans une zone commerciale bien identifiée en agglomération de Madrid.

Enfin, votre SCPI ALTIXIA CADENCE XII, qui affiche un taux d'endettement très prudent de 11,24%, entend profiter en 2025 de la baisse des taux d'intérêt pour financer avec effet de levier les opportunités d'investissements qu'offre le marché.

Soyez assurés de l'implication et du professionnalisme de nos équipes pour réaliser l'objectif de distribution prévisionnelle 2025 compris entre 5% et 6%.

Altixia : notre engagement est capital !



**ALEXANDRE PARVEZ**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM

# 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 31.12.2024

461 M€

Valeur vénale des actifs gérés par  
ALTIXIA REIM  
au 31 décembre 2024

2

SCPI à capital variable  
Altixia CADENCE XII et  
Altixia COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
Altixia VALEUR

CLUBS DEALS

## 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 12-05-2025



### ÉCONOMIE

L'année 2024 a été marquée par une reprise progressive de l'économie mondiale, bien que des incertitudes persistent en raison des conflits géopolitiques et des tensions commerciales. La France, en particulier, a démontré une résilience notable, avec une croissance économique soutenue par la demande intérieure et un recul progressif de l'inflation. Selon les prévisions de la Commission Européenne, l'activité économique devrait se redresser en 2024, avec une croissance anticipée de 0,9 %, et une poursuite de la reprise en 2025, avec une croissance estimée à 1,3 %.

L'inflation, qui avait commencé à baisser en 2023, s'est stabilisée autour de 2 % en 2024, principalement dans les services et l'énergie. Le taux de chômage, après une légère augmentation en 2023, s'est stabilisé autour de 7,8 % en 2024, reflétant une stagnation de la croissance et des créations d'emploi plus modérées.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement immobilier en 2024 a été caractérisé par une baisse des volumes investis, avec un peu plus de 12 milliards d'euros engagés, soit une diminution de 12 % par rapport à 2023. Cette baisse s'inscrit dans un contexte marqué par des événements exceptionnels, notamment l'organisation des Jeux Olympiques, une instabilité politique nationale et un environnement géopolitique agité.

Les actifs industriels ont continué de gagner du terrain, captant près de 40 % des investissements, contre moins de 15 % il y a cinq ans. Cette évolution témoigne d'un recentrage stratégique vers des segments en pleine expansion, portés par les cessions de portefeuilles d'entrepôts logistiques.

### RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS

En 2024, les actifs tertiaires ont représenté moins de 50 % des montants engagés, une baisse significative dans un contexte où de nombreuses zones de bureaux

périphériques continuent de faire face à des difficultés majeures sur le plan locatif. À l'inverse, les actifs industriels ont capté près de 40 % des investissements, reflétant une tendance vers des segments en pleine expansion.

Les investisseurs étrangers ont également montré un regain d'intérêt pour le marché immobilier français, s'allouant 40 % des montants engagés, soit plus que la moyenne des 10 dernières années (37 %). Cette dynamique est particulièrement observable dans les acquisitions d'entrepôts logistiques et d'actifs de diversification, comme les établissements hôteliers parisiens.

### PERSPECTIVES POUR 2025

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait connaître un rebond en 2025, avec des volumes projetés entre 14 et 15 milliards d'euros. Cette reprise s'appuie sur plusieurs facteurs convergents, notamment la restauration de la confiance dans l'économie française, une stabilisation progressive de la conjoncture politique nationale, et une politique monétaire accommodante de la BCE.

Les investisseurs étrangers, en particulier nord-américains, devraient confirmer leur retour observé en 2024, soutenus par un taux de change favorable et un possible repositionnement stratégique face aux effets inflationnistes de la politique du Président Trump.

En conclusion, bien que le contexte économique reste incertain, les perspectives pour 2025 sont encourageantes, avec une reprise attendue du marché immobilier soutenue par des facteurs économiques et géopolitiques favorables. Les investisseurs devront toutefois rester vigilants face aux incertitudes persistantes et adapter leurs stratégies en conséquence.

### LES BUREAUX

Le marché des bureaux en France a connu une baisse significative en 2024, avec des volumes investis s'élevant à 4,9 milliards d'euros, soit une diminution de 30 % par rapport à 2023. Cette tendance reflète une défiance des investisseurs envers les immeubles de bureaux, observée

à l'échelle mondiale. En Île-de-France, les investissements se sont stabilisés autour de 71 % du marché, bien que le poids de la région capitale ait diminué au cours des cinq dernières années.

Le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien a montré une résilience notable, avec une augmentation des volumes investis, atteignant près de 2,1 milliards d'euros. Cette dynamique est soutenue par des fondamentaux localitifs solides et une demande diversifiée d'investisseurs, y compris des institutionnels et des family offices.

### COMMERCES

Les investissements dans les commerces ont atteint 2,7 milliards d'euros en 2024, marquant une stabilisation autour de 23 % des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise. Les hypermarchés et supermarchés ont été particulièrement attractifs, représentant près de 40 % des engagements dans ce segment.

Les centres commerciaux ont connu une année relativement calme, malgré quelques transactions majeures en Île-de-France. En revanche, les commerces de pied d'immeuble ont vu peu de transactions dépassant les 100 millions d'euros, bien que des perspectives d'amélioration soient attendues pour 2025.

### INDUSTRIELS ET LOGISTIQUE

Le secteur industriel a été le plus dynamique en 2024, avec des investissements totalisant 4,5 milliards d'euros, soit une croissance annuelle de plus de 30 %. Cette classe d'actifs a bénéficié de la reprise des ventes de portefeuilles, notamment dans le segment des entrepôts logistiques, qui ont capté plus de 85 % des sommes investies.

Les investisseurs étrangers ont joué un rôle clé, représentant 80 % des montants engagés, attirés par la solidité de l'économie nationale et les perspectives de réversion locative. Les locaux d'activité ont connu une année plus calme, avec une seule transaction majeure.

**Bien que les actifs de bureaux et de commerces aient montré des signes de faiblesse, le secteur industriel a émergé comme un segment prometteur en 2024, soutenu par des investissements étrangers et des dynamiques de marché favorables. Les perspectives pour 2025 suggèrent une poursuite de cette tendance, avec une reprise attendue dans les autres segments à mesure que la confiance des investisseurs se renforce.**

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN ESPAGNE ET EN IRLANDE

En 2024, les volumes investis en Europe ont atteint 154,4 milliards d'euros, marquant une augmentation de 18 % par rapport à 2023. Cette croissance est principalement portée par une hausse dans la plupart des classes d'actifs, à l'exception des bureaux, qui stagnent avec une progression de seulement 1 %. Les segments de la logistique, du commerce, et de l'hôtellerie ont enregistré des hausses respectives de 17 %, 23 %, et 70 %.

Les trois plus grands marchés, à savoir le Royaume-Uni, l'Allemagne, et la France, représentent 57 % du marché européen, avec un total de 88,5 milliards d'euros investis. Les marchés espagnol et irlandais ont également connu des augmentations significatives, passant respectivement de 7,1 à 8,7 milliards d'euros en Espagne, et de 1,4 à 2 milliards d'euros en Irlande. Malgré ces hausses, les volumes investis sur ces deux marchés restent inférieurs à la moyenne des cinq dernières années, indiquant une reprise qui n'a pas encore atteint les niveaux antérieurs à la remontée des taux de rendement.

Les perspectives pour 2025 s'inscrivent dans une poursuite de la reprise, avec des volumes attendus de 2,2 milliards d'euros en Irlande et 10 milliards d'euros en Espagne.

Une analyse par classe d'actifs révèle des évolutions inégales. En Irlande, bien que les volumes investis aient augmenté de 39 % entre 2023 et 2024, cette croissance a été de 26 % pour les bureaux (500 millions d'euros), de 144 % pour les commerces (1 milliard d'euros), et une baisse de 50 % pour la logistique (300 millions d'euros), principalement due à un manque d'offre plutôt qu'à un désintérêt des investisseurs.

En Espagne, malgré une augmentation globale de 23 % des volumes investis, les bureaux ont enregistré une baisse de 44 % (1 milliard d'euros), tandis que les commerces et la logistique ont progressé respectivement de 72 % (1,9 milliard d'euros) et 62 % (1,7 milliard d'euros).

**Le marché de l'investissement immobilier en Europe en 2024 a montré des signes encourageants de reprise, avec une croissance notable dans plusieurs classes d'actifs et une augmentation significative des volumes investis dans certains pays. Cependant, cette reprise reste inégale, avec des performances variables selon les segments et les régions. Les bureaux continuent de faire face à des défis, tandis que les secteurs de la logistique et du commerce bénéficient d'un regain d'intérêt.**

**Les perspectives pour 2025 sont prometteuses, avec des prévisions de croissance soutenue, notamment en Irlande et en Espagne. Les investisseurs devront néanmoins rester vigilants et adapter leurs stratégies pour naviguer dans un environnement économique encore marqué par des incertitudes.**

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2024

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

140 086 350 €

CAPITALISATION

186 781 800 €

NOMBRE DE PARTS

933 909

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 359

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

182 €

VALEUR DE RÉALISATION

165,79 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE\*

5,73%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

32

TRI SUR 5 ANS

3,74%

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

6,52%

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*\*

185 M€

\*Taux de distribution sur valeur de la part au 1er janvier 2024

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR L'EXERCICE 2024

La capitalisation de la SCPI s'établit à 186 781 800 euros. La collecte brute de l'exercice 2024 a été de 27 829 000 euros. Après prise en compte des demandes de retraits de parts, la collecte nette de l'exercice s'est élevée à 21 524 400 euros. Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente de retrait.

La société de gestion a poursuivi en 2024 une stratégie d'investissements en actifs immobiliers diversifiés et pan-européens, ce qui a permis d'accroître significativement la diversification géographique de la SCPI.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont porté sur :

- Un actif de commerce situé en plein centre ville de Dublin (Irlande) acquis pour un montant de 2,8 millions d'euros acte en mains, situé à proximité immédiate de l'emblématique Trinity College et loué à l'enseigne Starbucks.
- Un ensemble de bureaux et entrepôts entièrement rénové à Neuville en Ferrain (59), à proximité immédiate de la frontière belge et de l'autoroute A22 pour un montant de 6,9 millions d'euros acte en mains, loués à un acteur du e-commerce.
- Un grand supermarché de 1 210 m<sup>2</sup> loué à l'enseigne Aldi et situé dans l'agglomération transfrontalière de Sarrebruck — Forbach, acquis pour un montant de 1,6 millions d'euros acte en mains.
- Deux actifs de commerce situés dans le plus grand parc commercial d'Île de France (La Croix Blanche), loués aux enseignes de bricolage et de vente de matériaux Point P et Raboni, acquis pour un montant de 10,8 millions d'euros.
- Un ensemble de quatre commerces orientés sur des thématiques de restauration et de loisirs au sein d'un retail park neuf à Grande Synthe (59), acquis pour un montant de 5,1 millions d'euros.
- Un ensemble de 8 commerces à Alcalá de Henares, au sein d'une des plus grandes zones commerciales de l'agglomération de Madrid (Espagne), acquis pour un montant de 15 millions d'euros.
- Un immeuble de bureaux loué situé dans le centre de Dublin (Irlande) et loué à une société de courtage en assurances, acquis pour un montant de 7,2 millions d'euros.

Ces sept nouvelles acquisitions représentent un total de 49,7 millions d'euros frais et droits inclus, répartis pour moitié en France métropolitaine, et pour moitié au sein de deux pays de l'Union Européenne (Irlande et Espagne).

ALTIXIA CADENCE XII a effectué une seconde cession d'un lot de commerce dans le quartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, à la suite de la première cession d'un local commercial situé à proximité qui était intervenu en décembre 2023. Un local commercial de 258 m<sup>2</sup> loué à une pharmacie et détenu en indivision avec ALTIXIA COMMERCES a été cédé à son utilisateur au cours du mois de février. Cet actif avait initialement été acquis en 2019. La cession a permis de dégager une plus value comptable de 191 762 euros (soit +30% par rapport au prix d'acquisition), qui a fait l'objet d'une distribution aux associés lors de la

distribution de revenus du mois de février.

A fin 2024 le patrimoine de votre SCPI est constitué de 32 actifs livrés et exploités par 94 locataires. Le patrimoine d'ALTIXIA CADENCE XII affiche à fin 2024 un taux d'occupation financier de 96,9% contre 98,7% à fin 2023, cette baisse étant principalement liée à la libération partielle des surfaces occupées par le locataire Integra Life Science sur l'actif de Saint Priest (69), portant ainsi la principale surface vacante du patrimoine de la SCPI à fin 2024 sur ce même actif.

La valorisation des actifs en patrimoine se monte à 170,8 millions d'euros en quote part de la SCPI. Dans un contexte de relative stagnation des valeurs des actifs immobiliers en 2024, à l'exception de la classe d'actifs des bureaux pour laquelle les variations de valeur ont été plus contrastées en fonction de la localisation des actifs et de leur état d'occupation, la variation des valeurs vénales du patrimoine à périmètre constant affiche une baisse de 2,29%.

En terme de valorisation des actifs et de travaux sur le patrimoine, la SCPI a investi 747 000 euros de travaux répartis sur 5 actifs, au premier rang desquels les actifs de Saint Priest, afin de permettre une relocation dans les meilleures conditions des surfaces vacantes, et d'Aix Le Sirocco (travaux de remplacement des équipements de chauffage et de climatisation).

La valeur de réalisation d'ALTIXIA CADENCE XII à fin 2024 est de 165,79 euros par part, soit une baisse de -3,45% ; La valeur de reconstitution est portée à 200,99 euros par part, cette valeur se situant au dessus du prix de souscription de la part de 200 euros.

ALTIXIA CADENCE XII termine l'année 2024 avec un résultat comptable de 10,40 euros par part. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'exercice 2024 s'élève à 11,11 euros par part, à laquelle s'ajoute la distribution de la plus value de cession pour 0,18 euros net par part. La SCPI a également réglé pour le compte de ses associés l'équivalent de 0,17 euros par part de fiscalité européenne et d'impôt sur plus values de cession d'immeubles.

La distribution totale de l'exercice 2024 se monte par conséquent à 11,46 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,73% calculé sur un prix de part de 200 euros.

L'assemblée générale sera l'occasion de :

(i) autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus

ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constater le montant de la distribution de plus-values immobilières intervenue au cours de l'exercice précédent ;

(ii) autoriser la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession et autoriser la distribution intervenue à ce titre au cours de l'exercice précédent.

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

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

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

Ces modifications vous sont proposées afin de mettre les statuts et la note d'information en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

#### 1. ELARGISSEMENT DE L'OBJET SOCIAL ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons d'élargir l'objet social de la SOCIÉTÉ en lui permettant notamment (i) de détenir des titres de sociétés de personnes ou autres que des sociétés de personnes et (ii) à titre accessoire des meubles meublants affectés aux immeubles détenus ainsi que des installations de toute procédé de production d'énergies renouvelables et ce en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article II des statuts et autoriser la modification de la note d'information.

L'article II des statuts serait désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE II. OBJET DE LA SOCIÉTÉ

##### La SOCIÉTÉ a pour objet :

i. L'acquisition directe ou indirecte (c'est-à-dire en parts titres de sociétés) d'immeubles, achevés, ou en l'état futur d'achèvement, situés en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne et de l'Europe dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-155 du code monétaire et financier. Pour ce qui concerne les parts de sociétés, il s'agit de parts de sociétés de personnes et toutes autres parts ou actions de société autorisées par la réglementation. La SOCIÉTÉ peut les acquérir et les gérer, dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115, R.214-155, R.214-155-1 et R.214-156 du code monétaire et financier.

ii. L'acquisition des terrains à bâtir pour y construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

iii. L'acquisition de parts d'autres SCPI et, d'Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI), de parts de sociétés de personnes, des parts ou actions de sociétés autres que des sociétés de personne dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-156 du code

monétaire et financier.

iv. L'acquisition d'immeubles ou parts de sociétés peut être réalisée directement, par voie d'apports en nature ou dans le cadre d'une fusion avec une autre SCPI.

v. L'acquisition de droits réels, conformément aux dispositions de l'article R.214-155-1.

vi. La gestion de ce patrimoine immobilier à des fins locatives en concluant à cet effet et de manière non exhaustive tout contrat de bail commercial, bail de courte durée, bail civil, bail administratif, convention d'occupation précaire, convention d'occupation et/ou tout titre ainsi tout avenant que portant location de tout ou partie de tout immeuble détenu directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ.

vii. La réalisation de travaux sur le patrimoine de la SOCIÉTÉ et conclure à cet effet tous contrats nécessaires notamment tout contrat de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, marché de travaux, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat avec un bureau de contrôle, contrat avec un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé et plus généralement tout contrat requis par la réglementation ou les règles de l'art.

Ces travaux sont de toute nature soit notamment construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, surélévation, reconstruction ou mise aux normes environnementales ou énergétiques tant des immeubles que des équipements ou installations nécessaires à leur fonctionnement et utilisation. L'engagement des travaux d'agrandissement et de reconstruction visés ci-dessus est encadré par les dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

viii. Le financement de ces opérations, notamment investissements et travaux. A cet effet, la SOCIÉTÉ pourra conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers.

ix. La cession des immeubles visés aux alinéas précédents s'ils n'ont pas été acquis en vue d'être revendus, si ces cessions ne revêtent pas un caractère habituel, le tout dans les limites résultant des dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

x. A titre accessoire, la SOCIÉTÉ peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces

derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

xi. Plus généralement, la SOCIÉTÉ pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère exclusivement civil de la SOCIÉTÉ et qu'elles soient autorisées par la réglementation en vigueur. »

## 2. INSERTION DE LA POSSIBILITÉ DE CRÉER DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE PARTS ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Nous vous proposons d'insérer la possibilité, pour la Société de Gestion, de créer différentes catégories de parts en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article X des statuts et prendre acte du fait que la Société de Gestion pourra modifier la note d'information lorsque le règlement général de l'Autorité des marchés financiers aura été modifié.

L'alinéa suivant serait ajouté à la fin de l'article X des statuts :

### « ARTICLE X. TITRES — PARTS DE LA SOCIÉTÉ [...] »

*Des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »*

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 3. PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE DÉTERMINATION ET DE PUBLICATION DES VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons d'insérer la possibilité, pour la Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la détermination et à la publication des valeurs de réalisation et de reconstitution afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir de modifier les articles XV et XX 3. des statuts et prendre acte de la modification corrélative de la note d'information. L'alinéa suivant serait inséré au sein de l'article XV des statuts après le 12ème alinéa :

### « ARTICLE XV. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] »

*La société de gestion arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SOCIÉTÉ et les publie à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.*

(...)»

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

L'alinéa suivant serait supprimé du 3. Mission et pouvoirs du Conseil de surveillance au sein de l'article XX. Conseil de surveillance des statuts :

~~« Il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »~~

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 4. MODIFICATION DES RÈGLES DE COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la composition du conseil de surveillance afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le conseil de surveillance est composé de trois à douze membres.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir de modifier l'article XX des statuts et prendre acte de la modification de la note d'information.

Le premier alinéa de l'article XX des statuts serait modifié comme suit :

### « ARTICLE XX. CONSEIL DE SURVEILLANCE 1. NOMINATION

*Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de sept associés au moins<sup>3</sup> à 12 associés. Ce conseil a les attributions définies par la réglementation et notamment les dispositions de l'article L.214-99 du code monétaire et financier et de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF.*

(...) »

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 5. INSERTION DE LA POSSIBILITÉ DE TENIR LES ASSEMBLÉES PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts la possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article XXI des statuts et de prendre acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le deuxième alinéa du chapeau de l'article XXI serait modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES [...] »

*Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. »*

Un alinéa serait ajouté à l'article XXI 4. des statuts et l'ancien premier alinéa serait modifié comme suit :

Un alinéa serait ajouté à l'article XXI 4. des statuts et l'ancien premier alinéa serait modifié comme suit :

**« ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES**

**(...)**

**4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance**

Les assemblées générales ont lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. La société de gestion peut également décider que l'assemblée générale se tiendra exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, sur place ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification si l'auteur de la convocation a prévu cette possibilité, ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du code monétaire et financier.

**(...)** »

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

**6. SUPPRESSION DU QUORUM POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION**

Nous vous proposons de supprimer les conditions de quorum des assemblées générales conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier les différentes dispositions de l'article XXI des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation et de prendre acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le 2. de l'article XXI des statuts serait modifié comme suit :

**« ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES**

**(...)**

**2. Délai de convocation**

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

Le quatrième alinéa du 3. de l'article XXI des statuts serait modifié comme suit :

**« ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES**

**(...)**

**5. Délibération - Quorum**

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.~~

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire comme extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.~~

~~Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la SOCIÉTÉ au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.~~

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Les deux derniers alinéas du 6. de l'article XXI des statuts seraient modifiés comme suit :

**« ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES**

**(...)**

**6. Consultation écrite**

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »~~

\*\*\*

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

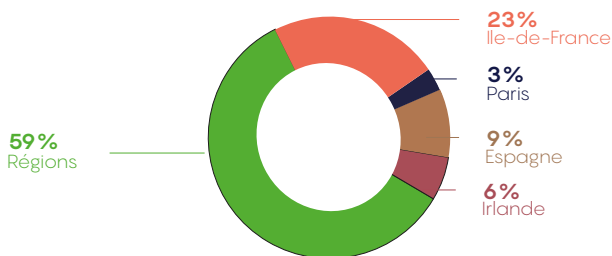
**La société de gestion**

# patrimoine

## IMMOBILIER

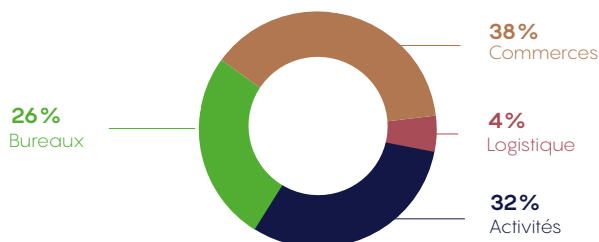
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2024)



### LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2024)



### Chiffres clés

au 31-12-2024

**49,6M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2024

**6,52%**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains

**78**

Nombre de locataires

**106 603 m<sup>2</sup>**

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

**2,55 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

**96,9%**

Taux d'occupation financier

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE \*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2024)

| En €               | Bureaux           | Locaux commerciaux | Locaux d'activités | Logistique       | Total en %         |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Paris              | 4 690 000         | -                  | -                  | -                | 2,75%              |
| Région Parisienne  | 4 900 000         | 18 303 000         | 9 630 000          | 6 250 000        | 22,88%             |
| Régions            | 28 760 000        | 27 180 000         | 44 620 000         | -                | 58,86%             |
| Europe hors France | 6 400 000         | 20 117 350         | -                  | -                | 15,52%             |
| <b>Total €</b>     | <b>44 750 000</b> | <b>65 600 350</b>  | <b>54 250 000</b>  | <b>6 250 000</b> | <b>170 850 350</b> |
| <b>Total en %</b>  | <b>26%</b>        | <b>38%</b>         | <b>32%</b>         | <b>4%</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



## DUBLIN (IRLANDE)

Commerce

|   |                    |
|---|--------------------|
| Date d'acquisition                              | 22-03-2024         |
| Montant (acte en main)                          | 2,8 M€             |
| Surface   | 230 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | supérieur à 6 %    |
| Nombre de locataires                            | 1                  |



## NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)

Bureaux et entrepôts

|   |                      |
|---|----------------------|
| Date d'acquisition                              | 07-05-2024           |
| Montant (acte en main)                          | 6,9 M€               |
| Surface   | 9 620 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | supérieur à 7 %      |
| Nombre de locataires                            | 1                    |



## FORBACH (57)

Local commercial

|   |                      |
|---|----------------------|
| Date d'acquisition                              | 30-07-2024           |
| Montant (acte en main)                          | 1,6M€                |
| Surface   | 1 210 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | supérieur à 7,5 %    |
| Nombre de locataires                            | 1                    |



## PLESSIS-PÂTÉ (91)

Locaux commerciaux

|   |                      |
|---|----------------------|
| Date d'acquisition                              | 19-09-2024           |
| Montant (acte en main)                          | 10,8 M€              |
| Surface   | 5 680 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | supérieur à 6,75%    |
| Nombre de locataires                            | 2                    |



### DUBLIN (IRLANDE)

Bureaux

|   |                      |
|---|----------------------|
| Date d'acquisition                              | 30-10-2024           |
| Montant (acte en main)                          | 7,2 M€               |
| Surface   | 1 510 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | 8 %                  |
| Nombre de locataires                            | 1                    |



### ALCALA DE DE HENARÉS – ESPAGNE

Retail park

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Date d'acquisition                              | 22-11-2024            |
| Montant (acte en main)                          | 15 M€                 |
| Surface   | 10 132 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | Supérieur à 7%        |
| Nombre de locataires                            | 8                     |



### GRANDE-SYNTHE (59)

Retail park neuf

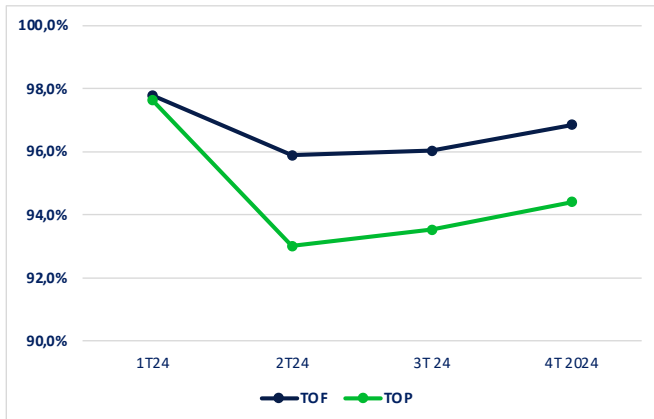
|   |                      |
|---|----------------------|
| Date d'acquisition                              | 04-12-2024           |
| Montant (acte en main)                          | 5,1 M€               |
| Surface   | 3 054 m <sup>2</sup> |
| Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM) | supérieure à 7 %     |
| Nombre de locataires                            | 4                    |



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2024

## 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'année 2024 :



Le Taux d'Occupation Physique a connu une baisse au cours de l'année 2024 d'environ 3 % à la suite de la libération de surfaces par les locataires Intermarché (Noisy-le-Sec) et Integra Life Sciences (Saint-Priest). La surface libérée par Intermarché a été relouée en janvier 2025 à l'enseigne Aldi.

L'impact de ces mouvements locatifs sur le Taux d'Occupation Financier a été pour sa part moins important grâce au versement au profit de Altixia Cadence XII d'une indemnité correspondant à un an de loyer dans le cadre de la négociation du départ anticipé du locataire Intermarché.

Au dernier trimestre la vacance financière se décompose comme suit :

- Saint-Priest : 1,63%
- Boigny-sur-Bionne : 0,82%
- Rueil l'Arsenal - Icade : 0,36%
- Aix-les-Milles : 0,12%
- Mérignac : 0,12%

## 6,71 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-24

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

| Actifs                      | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Dublin Parkgate (Irlande)   | 22,15                                |
| Buchelay (78)               | 8,75                                 |
| Mondeville (27)             | 8,28                                 |
| Alcala De Henares (Espagne) | 7,89                                 |
| Eragny (95)                 | 7,75                                 |

## GESTION LOCATIVE

A Mérignac, le locataire GEIQ BTP Bordeaux Océan, organisme étatique qui accompagne les entreprises du BTP de la région Bordelaise dans la construction de parcours en alternance adaptés à leurs besoins, a pris à bail une surface de 170 m<sup>2</sup> au premier étage de l'immeuble Apollo situé à proximité de l'aéroport de Bordeaux à Mérignac, ramenant la surface vacante de cet actif à 142 m<sup>2</sup>.

A Nice, le locataire BPI France a renouvelé son bail qui prenait fin au premier trimestre 2025, pour un loyer annuel identique au loyer du précédent bail.

Sur l'actif de Aix le Sirocco, le locataire ANFR (Agence Nationale des Fréquences) qui occupe une surface de bureaux de 764 m<sup>2</sup> depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 a renouvelé son bail en tacite reconduction depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2031.

A Noisy-le-Sec, le locataire Intermarché a libéré les locaux le 15 avril, après versement d'une indemnité de résiliation correspondant à un an de loyer au profit de la SCPI.

A Saint Priest, le locataire Integra Lifesciences Services a signé un avenant de renouvellement avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2024 pour 2 487 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 380 000€ HT HC. La surface libérée de 1 991 m<sup>2</sup> répartie pour moitié en locaux d'activité et bureaux est en cours de commercialisation.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

### Sorties de locataires

| Actifs            | Locataire            | Surface QP           | Loyer annuel (QP) |
|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Noisy-le-Sec (93) | Intermarché          | 519 m <sup>2</sup>   | 110 748 €         |
| Saint-Priest (69) | Integra Life Science | 1 991 m <sup>2</sup> | 208 746 €         |

### Nouveaux locataires et renouvellements de baux

| Actifs              | Locataire               | Surface QP           | Loyer annuel (QP) |
|---------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Mérignac (33)       | GEIQ BTP BORDEAUX OCEAN | 170 m <sup>2</sup>   | 19 585 €          |
| Nice (06)           | BPI France              | 184 m <sup>2</sup>   | 36 460 €          |
| Aix le Sirocco (13) | ANFR                    | 764 m <sup>2</sup>   | 116 119 €         |
| Saint-Priest (69)   | Integra Life Science    | 2 487 m <sup>2</sup> | 380 000 €         |

## Alcala de Henarés - Espagne





# TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE au 31 décembre 2024

## 1 - TRAVAUX DE VALORISATION, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS NON COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dans une démarche constante de valorisation du patrimoine, la SCPI a entrepris au cours de l'exercice plusieurs opérations de rénovation et de revalorisation sur ses actifs. Les principaux investissements effectués sur le patrimoine visant à améliorer l'attractivité, la performance énergétique et la conformité réglementaire des immeubles sont repris dans le tableau ci dessous. Ces investissements contribuent directement à la pérennité des revenus locatifs et à la valorisation à long terme des actifs.

### Travaux non couverts par la provision

| Adresse                       | Ville          | Nature des travaux  | Montant HT €     |
|-------------------------------|----------------|---|------------------|
| 97 Allée Alexandre Borodine   | SAINT PRIEST   | Remplacement de la production de chauffage et climatisation | 366 460          |
| 135 rue du dirigeable         | AUBAGNE        | Travaux d'étanchéité et ligne de vie                        | 296 613          |
| 5 avenue Appolo               | MERIGNAC       | Remplacement de la production de chauffage et climatisation | 96 216           |
| 550 rue Pierre Berthier       | AIX SIROCCO    | Remplacement de la production de chauffage et climatisation | 270 368          |
| 190 rue Claude Nicolas Ledoux | AIX LES MILLES | Remplacement de la production de chauffage et climatisation | 505 424          |
| <b>TOTAL</b>                  |                |   | <b>1 535 081</b> |

## 2 - TRAVAUX D'ENTRETIEN COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### Travaux couverts par la provision

| Adresse          | Ville             | Nature des travaux            | Montant HT € |
|------------------|-------------------|-------------------------------|--------------|
| 4 rue Pelloutier | CROISSY BEAUBOURG | Fourniture et pose de bardage | 9 000        |

Photo - 16 Parkgate Street Dublin - Altixia REIM



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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                             | 184 214 166,83 € |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | -15 798 004,21 € |
| Valeur comptable  | 168 416 162,62 € |
| <b>Valeur comptable ramenée à une part</b>                      | <b>180,33 €</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 | 170 632 837,66 € |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation  | -15 798 004,21 € |
| Valeur de réalisation   | 154 834 833,45 € |
| <b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>                       | <b>165,79 €</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                              | 154 834 833,45 €        |
| Frais d'acquisition des immeubles*                 | 15 981 522,20 €         |
| Commission de souscription                         | 16 893 925,28 €         |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                    | <b>187 710 280,93 €</b> |
| <b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b> | <b>200,99 €</b>         |

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

|   | %      | K €       |
|---|--------|-----------|
| Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de vénale des actifs) | 40,00% | 68 278,25 |
| Dettes et engagements 31/12/2024  | 11,36% | 19 388,12 |
| - Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée...)                      | 11,36% | 19 388,12 |
| - 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 2024 calculé selon la méthode brute est de 106% et de 110% 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'année (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'année) | Prix d'entrée à la fin de l'exercice |
|------------|---|---|--|--|--|--------------------------------------|
| 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                               |
| 31/12/2023 | 123 943 050,00                                    | 38 506 200,00   | 826 287                                | 1 983                                    | 3 544 416,00   | 200,00                               |
| 31/12/2024 | 140 086 350,00                                    | 27 829 000,00   | 933 909                                | 2 359                                    | 2 504 610,00   | 200,00                               |

(1) diminué des retraits (2) prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION 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 |
|-------|--------------------------|-----------------|------------|--|------------------------|
| 2021  | 400                      | 182,00          | 72 800,00  | 0,00   | 1 851                  |
| 2022  | 137                      | 182,00          | 24 934,00  | 0,00   | 2 707                  |
| 2023  | 4 306                    | 182,00          | 783 692,00 | 0,00   | 5 385                  |
| 2024  | 31 523                   | 182,00          | 5 737 186  | 0,00   | 7 395                  |

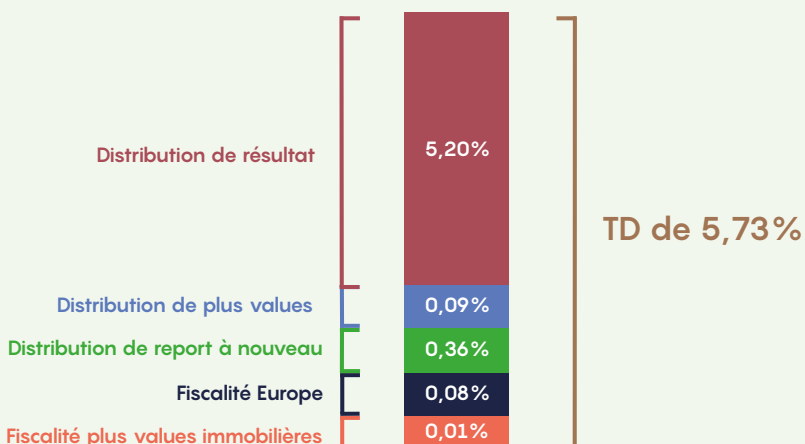
## ■ DISTRIBUTION

Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 11,32 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2024 procurent une rentabilité nette des frais de gestion de 5,73% (Taux de Distribution). Le dividende a été versé mensuellement. Un versement exceptionnel de plus value de cession d'actif immobilier d'un montant brut avant impôt de 0,20 € par part a été versé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre.

### Distribution (en euros par part)

|  |                |
|--|----------------|
| <b>DISTRIBUTION DE L'EXERCICE 2024 (A)</b>         | <b>11,29 €</b> |
| dont distribution de résultat                      | 10,40 €        |
| dont distributions de plus values                  | 0,18 €         |
| dont distribution de report à nouveau              | 0,71 €         |
| <b>FISCALITÉ PAYÉE PAR LA SCPI (B)</b>             | <b>0,17 €</b>  |
| dont fiscalité Europe                              | 0,15 €         |
| dont fiscalité sur plus values immobilières        | 0,02 €         |
| <b>DISTRIBUTION BRUTE AVEC FISCALITÉ (A) + (B)</b> | <b>11,46 €</b> |
| <b>TAUX DE DISTRIBUTION 2024*</b>                  | <b>5,73%</b>   |

### DÉCOMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION



\* Le taux de distribution correspond à la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) rapportée au prix de souscription au 1er janvier de l'année.

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

|  | 2024         |                | 2023         |                | 2022         |                |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|  | Euros        | %              | Euros        | %              | Euros        | %              |
| <b>REVENUS</b>   |              |                |              |                |              |                |
| Recettes locatives brutes  | 12,35        | 90,26%         | 12,56        | 90,95%         | 14,44        | 99,68%         |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire                       | 1,33         | 9,74%          | 1,25         | 9,05%          | 0,05         | 0,32%          |
| Produits divers  |              |                |              |                | -            | -              |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>   | <b>13,68</b> | <b>100,00%</b> | <b>13,81</b> | <b>100,00%</b> | <b>14,48</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>CHARGES</b>   |              |                |              |                |              |                |
| Commission de gestion  | 1,38         | 10,09%         | 1,38         | 10,09%         | 1,44         | 9,94%          |
| Autres frais de gestion*   | 0,22         | 1,61%          | 0,27         | 1,97%          | 0,27         | 1,86%          |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                                 | 0,44         | 3,22%          | 0,14         | 1,02%          | 0,09         | 0,62%          |
| Charges immobilières non récupérées  | 0,21         | 1,54%          | 0,06         | 0,44%          | 0,01         | 0,07%          |
| <b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>   | <b>2,25</b>  | <b>16,45%</b>  | <b>1,85</b>  | <b>13,52%</b>  | <b>1,81</b>  | <b>12,50%</b>  |
| Charges financières  | 0,54         | 3,72%          | 0,51         | 3,72%          | 0,54         | 3,72%          |
| <b>AMORTISSEMENTS NETS</b>   |              |                |              |                |              |                |
| Patrimoine   | -            | -              | -            | -              | -            | -              |
| Autres (charges à étaler)  | 0,05         | 0,75%          | 0,06         | 0,75%          | 0,11         | 0,75%          |
| <b>PROVISIONS</b>  |              |                |              |                |              |                |
| Dotation nette provision pour grosses réparations                              | 0,10         | 3,33%          | 0,13         | 3,33%          | 0,48         | 3,33%          |
| Dotation nette aux autres provisions**   | 0,34         | 2,49%          | 0,26         | 1,90%          | 0,15         | 1,04%          |
| <b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>   | <b>1,03</b>  | <b>10,29%</b>  | <b>0,96</b>  | <b>9,70%</b>   | <b>1,28</b>  | <b>8,84%</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>3,28</b>  | <b>23,98%</b>  | <b>2,81</b>  | <b>20,35%</b>  | <b>3,09</b>  | <b>21,33%</b>  |
| <b>RÉSULTAT (pour une part en jouissance sur toute la durée de l'exercice)</b> | <b>10,40</b> | <b>76,02%</b>  | <b>11,00</b> | <b>79,65%</b>  | <b>11,39</b> | <b>78,67%</b>  |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire                        | 11,46        | 83,77%         | 11,19        | 81,80%         | 11,01        | 76,02%         |
| <b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>  | <b>0,26</b>  | <b>1,92%</b>   | <b>1,17</b>  | <b>8,55%</b>   | <b>0,81</b>  | <b>5,61%</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 31-12-2024 | Durant l'année N   |
|--|---------------------|--------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                     | <b>187 442 238</b>  | <b>22 091 814</b>  |
| + cessions d'actifs                        | 1 017 990           | 598 237            |
| + soulte perçue dans le cadre d'un échange |                     |                    |
| + divers (préciser)                        |                     |                    |
| - commission de souscription               | -15 536 232         | -2 504 610         |
| - achat d'immeubles                        | -179 047 402        | -46 277 335        |
| - frais d'acquisition (non récupérables)   | -6 122 483          | -3 555 312         |
| - travaux                                  | -1 776 024          | -1 544 081         |
| - soulte versée dans le cadre d'un échange |                     |                    |
| - Investissements immobiliers indirects    | -351 334            | 0                  |
| + Emprunts                                 | 19 371 057          | 3 069 995          |
| <b>= Sommes restant à investir</b>         | <b>4 997 810</b>    | <b>-24 999 829</b> |
| Dont fonds de remboursement                |                     |                    |

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

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

| En €   | Patrimoine détenu en direct | 31/12/2024<br>Patrimoine des filiales | Total du périmètre  |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Loyers et assimilés                                  | 10 213 895,56               | 50 870,46                             | 10 264 766,02       |
| Charges non récupérables                             | -530 551,67                 | 0,00                                  | -530 551,67         |
| Travaux non récupérables et de gros entretien        | -9 000,00                   | 34,45                                 | -8 965,56           |
| Impact des douteux                                   | -279 753,50                 | 0,00                                  | -279 753,50         |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>            | <b>9 394 590,39</b>         | <b>50 904,90</b>                      | <b>9 445 495,29</b> |
| Commissions de la société de gestion                 | -1 137 801,95               |                                       | -1 137 801,95       |
| Autres charges d'exploitation                        | -181 465,87                 | -1 654,75                             | -183 120,62         |
| Intérêts des emprunts                                | -446 495,50                 | -13 112,58                            | -459 608,08         |
| Autres charges financières                           | 0,00                        | 0,00                                  | 0,00                |
| Produits financiers                                  | 1 102 260,86                | 0,00                                  | 1 102 260,86        |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                       | <b>-663 502,46</b>          | <b>-14 767,33</b>                     | <b>-678 269,79</b>  |
| Produits exceptionnels                               | 0,00                        | 0,00                                  | 0,00                |
| Charges exceptionnelles                              | 0,00                        | 0,00                                  | 0,00                |
|  | 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>8 731 087,93</b>         | <b>-4 068,13</b>                      | <b>8 767 225,51</b> |

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2024 pour une part en pleine jouissance

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

| En Euros  | 2024          |
|---|---------------|
| Revenus fonciers bruts  | 15,85 €       |
| Frais et charges déductibles  | -6,46 €       |
| Intérêts d'emprunts   | -0,56 €       |
| <b>REVENUS FONCIERS NETS</b>  | <b>8,84 €</b> |
| dont revenus fonciers de source française                             | 8,52 €        |
| dont revenus en provenance de l'étranger                              | 0,32 €        |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  | <b>1,34 €</b> |
| Rappel dividende ordinaire versé                                      | 11,11 €       |
| Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(1)</sup> | 0,18 €        |

<sup>(1)</sup> 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 | 10,19 € |

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

| En Euros                            | Valeur IFI indicative |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Pour les résidents fiscaux français | 171,78 €              |
| Pour les non-résidents fiscaux      | 145,12 €              |

# Gouvernance

## contrôle et transparence

### ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale le 3 juin 2024, Madame Sonia Fendler a été révoquée de son mandat de présidente de la société de gestion Altixia REIM et Monsieur José Zaraya désigné nouveau Président. Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale du 26 juin 2024, Monsieur Alexandre Parvez, Directeur Générale Délégué Immobilier a été nommé Directeur Général Délégué de la Société de Gestion ALTIXIA REIM. Monsieur Alexandre Parvez est également RCCI.

### 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 2024, 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 2024 à 13,8% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA CADENCE XII auprès du Groupe Héraclès, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2024, 23 531 € 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 25 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 860 193,15€. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (6 personnes au 31 décembre 2024) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 706 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, évènements 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 2024

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2024 (EUROS)

|   | 31/12/2024              |                       | 31/12/2023              |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                         |                       |                         |                       |
| <b>Immobilisations locatives</b>  |                         |                       |                         |                       |
| Droits réels (Bail emphytéotique)   | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Amortissements droits réels   | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Constructions sur sol d'autrui  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui   |                         |                       |                         |                       |
| Terrains et constructions locatives   | 183 442 583,21          | 170 059 592,72        | 134 339 117,44          | 125 619 442,72        |
| Immobilisations en cours  | 741 193,79              | 0,00                  | 509 369,60              | 508 644,60            |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                         |                       |                         |                       |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                       |                         |                       |
| Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état                                  | -258 166,67             | 0,00                  | -172 595,67             | 0,00                  |
| Provisions pour risques et charges  | -62 778,09              | -62 778,09            | 0,00                    | 0,00                  |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                         |                       |                         |                       |
| Immobilisations financières contrôlées  | 351 334,59              | 636 023,03            | 351 334,59              | 596 586,08            |
| Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées                        |                         |                       |                         |                       |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                       |                         |                       |
| <b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>   | <b>184 214 166,83</b>   | <b>170 632 837,66</b> | <b>135 027 225,96</b>   | <b>126 724 673,40</b> |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                         |                       |                         |                       |
| Immobilisations financières non contrôlées  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     |                         |                       |                         |                       |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| <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  | 275 627,37              | 275 627,37            | 81 335,96               | 81 335,96             |
| Immobilisations incorporelles   |                         |                       |                         |                       |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      | 24 452,47               | 24 452,47             | 23 002,59               | 23 002,59             |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                       |                         |                       |
| <b>Créances</b>   |                         |                       |                         |                       |
| Locataires et comptes rattachés   | 1 383 533,81            | 1 383 533,81          | 722 202,66              | 722 202,66            |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -472 487,60             | -472 487,60           | -255 512,19             | -255 512,19           |
| Autres créances   | 1 906 371,43            | 1 906 371,43          | 587 327,93              | 587 327,93            |
| Provisions pour dépréciation des autres créances  |                         |                       |                         |                       |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                         |                       |                         |                       |
| Valeurs mobilières de placement   | 108 875,35              | 108 875,35            | 0,00                    | 0,00                  |
| Fonds de remboursement  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    | 0,00                  |
| Autres disponibilités   | 6 212 923,95            | 6 212 923,95          | 35 420 198,32           | 35 420 198,32         |
| <b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>  | <b>9 439 296,78</b>     | <b>9 439 296,78</b>   | <b>36 578 555,27</b>    | <b>36 578 555,27</b>  |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>   |                         |                       |                         |                       |
| <b>Dettes</b>   |                         |                       |                         |                       |
| Dettes financières  | -21 475 785,67          | -21 475 785,67        | -17 749 500,37          | -17 740 784,50        |
| Dettes d'exploitation   | -3 177 369,33           | -3 177 369,33         | -2 420 325,06           | -2 420 325,06         |
| Dettes diverses   | -770 845,46             | -770 845,46           | -821 131,67             | -821 131,67           |
| <b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>  | <b>-25 424 000,46</b>   | <b>-25 424 000,46</b> | <b>-20 990 957,10</b>   | <b>-20 982 241,23</b> |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>  |                         |                       |                         |                       |
| Charges constatées d'avance   | 31 653,81               | 31 653,81             | 5 875,62                | 5 875,62              |
| Produits constatés d'avance   | -43 819,67              | -43 819,67            | -549 255,82             | -549 255,82           |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                                  | 198 865,33              | 198 865,33            | 117 792,82              | 117 792,82            |
| <b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>  | <b>186 699,47</b>       | <b>186 699,47</b>     | <b>-425 587,38</b>      | <b>-425 587,38</b>    |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>  | <b>168 416 162,62</b>   |                       | <b>150 189 236,75</b>   |                       |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>   |                         | <b>154 834 833,45</b> |                         | <b>141 895 400,06</b> |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2024

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice                                      | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Situation au<br>31-12-2024 |
|--|--------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>   | <b>123 943 050,00</b>    | -                           | <b>28 879 650,00</b> | <b>140 086 350,00</b>      |
| Capital souscrit   | 123 943 050,00           |                             | 16 143 300,00        | 140 086 350,00             |
| Capital en cours de souscription   | -                        |                             | -                    | -                          |
| <b>Primes d'émission ou de fusion</b>  | <b>25 503 086,64</b>     | -                           | <b>3 329 702,25</b>  | <b>28 832 788,89</b>       |
| Prime d'émission   | 41 407 374,00            |                             | 5 948 514,00         | 41 407 374,00              |
| Prime d'émission en cours de souscription  | -                        |                             | -                    | -                          |
| Prélèvement sur prime d'émission   | (15 904 287,36)          |                             | (2 618 811,75)       | (18 523 099,11)            |
| 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<br/>résultat distribuable</b>                               | -                        |                             | -                    | -                          |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions<br/>d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> | <b>(5 947,02)</b>        |                             | <b>(741 752,98)</b>  | <b>(747 700,00)</b>        |
| Plus ou moins values réalisées   | 952,98                   |                             | (952,98)             | -                          |
| Sortie de composant  | (6 900,00)               |                             | (740 800,00)         | (747 700,00)               |
| <b>Réserves</b>  | -                        |                             | -                    | -                          |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>688 512,28</b>        | <b>60 534,85</b>            | <b>81 405,20</b>     | <b>830 452,33</b>          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>60 534,85</b>         | <b>(60 534,85)</b>          | <b>(585 728,60)</b>  | <b>(585 728,60)</b>        |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et<br>prélèvement libératoire                                  | 7 027 048,99             | (7 027 048,99)              | 8 603 489,88         | 8 603 489,88               |
| Acomptes sur distribution  | (6 966 514,14)           | 6 966 514,14                | (9 189 218,48)       | (9 189 218,48)             |
| Prélèvement libératoire payé pour compte   | -                        |                             |                      |                            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>150 189 236,75</b>    | <b>0,00</b>                 | <b>30 963 275,87</b> | <b>168 416 162,62</b>      |

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2024 (EUROS)

|  | en € | 31-12-2024           | 31-12-2023           |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |      |                      |                      |
| Loyers   |      | 10 193 082,81        | 7 989 536,60         |
| Charges facturées  |      | 2 719 557,35         | 2 222 638,90         |
| Produits des participations contrôlées                                       |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Produits annexes   |      | 20 812,75            | 30 506,21            |
| Reprises de provisions dépréciation créances douteuses                       |      | 177 286,30           | 36 772,90            |
| Reprises de provisions PGE   |      | 113 317,00           | 65 054,29            |
| Transferts de charges immobilières   |      | 0,00                 | 3 618,49             |
| <b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |      | <b>13 224 056,21</b> | <b>10 348 127,39</b> |
| <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                     |      |                      |                      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                  |      | 2 719 557,37         | 2 222 638,90         |
| Travaux de gros entretiens   |      | 9 000,00             | 62 221,00            |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    |      | 352 914,70           | 91 514,18            |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                                 |      | 198 888,00           | 113 523,28           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers        |      | 457 039,80           | 199 726,69           |
| Autres charges immobilières  |      | 177 636,97           | 39 168,87            |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés                          |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>                                       |      | <b>3 915 036,84</b>  | <b>2 728 792,92</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                         |      | <b>9 309 019,37</b>  | <b>7 619 334,47</b>  |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   |      |                      |                      |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                     |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Reprises de provisions d'exploitation  |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Transfert de charges d'exploitation  |      | 2 520 090,00         | 3 559 212,77         |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                               |      |                      |                      |
| <b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                     |      | <b>2 520 090,00</b>  | <b>3 559 212,77</b>  |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |      |                      |                      |
| Commissions de la Société de gestion   |      | 3 657 891,95         | 4 441 468,79         |
| Charges d'exploitation de la Société   |      | 178 435,79           | 146 523,56           |
| Diverses charges d'exploitation  |      | 3 030,08             | 157,86               |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                  |      | 42 027,03            | 38 362,28            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                      |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Dépréciations des créances douteuses   |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                     |      | <b>3 881 384,85</b>  | <b>4 626 512,49</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b> |      | <b>-1 361 294,85</b> | <b>-1 067 299,72</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |      |                      |                      |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres produits financiers   |      | 1 102 260,86         | 800 292,94           |
| Reprises de provisions sur charges financières                               |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>   |      | <b>1 102 260,86</b>  | <b>800 292,94</b>    |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |      |                      |                      |
| Charges d'intérêts des emprunts  |      | 446 495,50           | 324 229,70           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres charges financières   |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Dépréciations  |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>  |      | <b>446 495,50</b>    | <b>324 229,70</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>                                       |      | <b>655 765,36</b>    | <b>476 063,24</b>    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |      |                      |                      |
| Produits exceptionnels   |      | 0,00                 | 0,00                 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels                                |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                      |      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |      |                      |                      |
| Charges exceptionnelles  |      | 0,00                 | 1 049,00             |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles               |      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                    |      | <b>0,00</b>          | <b>1 049,00</b>      |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>                                    |      | <b>0,00</b>          | <b>-1 049,00</b>     |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>  |      | <b>8 603 489,88</b>  | <b>7 027 048,99</b>  |

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 1er 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 2024 des immeubles locatifs : 170 695 615,75 €.**

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition, les commissions de souscription versées à la Société de gestion et le solde débiteur des plus ou moins-values versées sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2024 sont de 2 618 118,75 €.**

### 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 2024, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 81 405,20 €.**

### 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.

**La provision pour dépréciation des créances s'élève à 472 487,60 € au 31 décembre 2024.**

## 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 2024 : 636 023,03 €.**

### 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

## FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNT

En application de l'article 212-11 du plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charge sur la durée de l'emprunt.

## 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      | 45 784           | 351 334,59       | 636 023,03     | 45 784,00 | 61 164,03 | 291 162,32       | 50%                |

La SCI Rueil Commerces n'a versé aucun dividende sur l'exercice 2024.

## EMPRUNTS

| Ligne de crédit               | Date       | Encours au 31-12-2024 | Taux                   | Remboursement | Échéance    | Durée  |
|-------------------------------|------------|-----------------------|------------------------|---------------|-------------|--------|
| BECM                          | 19/09/2024 | 5 000 000 €           | Fixe                   | In fine       | 18-sept.-29 | 5 ans  |
| Crédit Agricole Brie Picardie | 23/05/2024 | 5 000 000 €           | Euribor 3 mois + Marge | In fine       | 22-mai-29   | 5 ans  |
| Crédit Agricole Brie Picardie | 07/11/2022 | 4 424 681 €           | Fixe                   | Amortissable  | 10-nov.-37  | 15 ans |
| BPI                           | 16/12/2021 | 4 730 031 €           | Fixe                   | Amortissable  | 16-déc.-36  | 15 ans |
| Banque Palatine               | 30/04/2019 | 216 346 €             | Euribor 3 mois + Marge | Amortissable  | 22-févr.-30 | 11 ans |
| <b>Total</b>                  |            | <b>19 371 058 €</b>   |                        |               |             |        |

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

|                                     | Montant (€)         |
|-------------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 1 050 150,70        |
| Charges d'intérêts sur emprunt      | 82 068,46           |
| Etat charges à payer                | 104 241,10          |
| Locataire avoir à établir           | 223 970,12          |
| <b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>    | <b>1 460 430,38</b> |

|  | Montant (€)       |
|--|-------------------|
| Locataires factures à établir            | 593 514,73        |
| Fournisseurs avoir à recevoir            | 30 888,86         |
| État produits à recevoir                 | 25 556,00         |
| Intérêts courus placements de trésorerie | 108 875,35        |
| <b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>     | <b>758 834,94</b> |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

|                         | Montant des provisions en début d'exercice | Dotations         | Provisions utilisées ou reprises | Montant des provisions au 31/12/2024 |
|-------------------------|--|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Pour gros entretiens    | 172 595,67                                 | 198 888,00        | 113 317,00                       | 258 166,67                           |
| Pour risques et charges | 0,00                                       | 158 659,09        | 95 881,00                        | 62 778,09                            |
| Pour créances douteuses | 255 512,19                                 | 298 380,71        | 81 405,30                        | 472 487,60                           |
| <b>TOTAL</b>            | <b>428 107,86</b>                          | <b>655 927,80</b> | <b>290 603,30</b>                | <b>793 432,36</b>                    |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

|   | Montant ( € )     |
|---|-------------------|
| Honoraires dépositaire                  | 29 256,12         |
| Honoraires commissaires aux comptes     | 36 121,00         |
| Honoraires expertises immeubles         | 51 033,00         |
| Honoraires décret tertiaire             | 3 828,00          |
| Honoraires juridiques et fiscaux        | 11 311,07         |
| Honoraires diverses                     | -4 000,00         |
| Annonces légales                        | 1 344,00          |
| Frais d'assemblée générale              | 93,61             |
| Frais bancaires                         | 10 388,01         |
| Cotisations                             | 1 484,98          |
| C.V.A.E.                                | 37 576,00         |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b> | <b>178 435,79</b> |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

|   | Exercice<br>2024 | Exercice<br>2023 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                 |                  |                  |
| Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction |                  |                  |
| Engagements donnés (promesses d'achats)                   |                  | 9 664 247,40 €   |
| Hypothèques liées à un emprunt bancaire                   |                  |                  |
| Nantissements de parts sociales                           | 351 334,59 €     | 351 334,59 €     |
| <b>Engagements reçus</b>                                  |                  |                  |
| Cautions bancaires reçues des locataires                  | 329 934,50 €     | 302 837,70 €     |

Pour l'emprunt de 620 000 € de la SCI Rueil Commerces avec la Banque Palatine :

La SCPI Altixia Cadence XII s'engage à respecter les ratios suivants :

- Le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 60%.
- Le ratio DSCR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 105%.

Privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 620 000 €.
- Accessoire : 124 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux :

- Engagement de non cession de parts et maintien du capital de la SCI Rueil Commerces.
- Garantie à première demande en faveur de la SCCV Rueil Malmaison F1 d'un montant maximum de 622 440 € prenant fin le 30/06/2021.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Cadence XII s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 50%.
- le ratio ICR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 2.

Privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre du bail.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Cadence XII) avec la Banque Public d'Investissement (BPI) :

La SCPI Altixia Cadence XII a consenti une inscription de privilège de prêteur de deniers :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 800 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre du bail.

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

|                                 | Montant (€)         |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires                      | 93 795,39           |
| Locataires : factures à établir | 593 514,74          |
| Locataires : créances douteuses | 696 223,68          |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 383 533,81</b> |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

|   | Montant (€)         |
|---|---------------------|
| Résultat au 31 décembre 2024            | 8 603 489,88        |
| Report à nouveau antérieur              | 749 047,13          |
|   | <b>9 352 537,01</b> |
| Distribution des acomptes sur dividende | 9 189 218,48        |
| <b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>         | <b>9 189 218,48</b> |
| Reconstitution du report à nouveau*     | 81 405,20           |
|   | <b>244 723,73</b>   |

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

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

|  | Montant (€)      |
|--|------------------|
| Commission de gestion sur loyers perçus d'avance | 12 529,63        |
| Autres charges payées d'avance                   | 19 124,18        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>31 653,81</b> |

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

|  | Montant (€)      |
|--|------------------|
| Redditions d'appels de fonds locataires - Charges locatives perçues d'avance | 34 570,22        |
| Indemnités et franchises de loyer perçues d'avance                           | 9 249,45         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>43 819,67</b> |

## AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION

|   | Montant (€)       |
|---|-------------------|
| Étalement frais emprunt Chamblyrama       | 56 586,75         |
| Étalement frais emprunt Croissy Beaubourg | 75 699,34         |
| Étalement frais emprunt Toulouse Mespilé  | 27 840,03         |
| Étalement frais emprunt Le Plessis        | 38 739,21         |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>198 865,33</b> |

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

| Société de gestion - ALTIXIA REIM               | Montant (€)         |
|---|---------------------|
| <b>Rémunérations perçues</b>                    |                     |
| Commission de souscription (HT)                 | 2 504 610,00        |
| Commission de gestion (HT)                      | 1 137 801,95        |
| Commission sur acquisition (HT)                 | 1 101 237,84        |
| Commission de cession d'actifs immobiliers (HT) | 15 480,00           |
| Commission de transfert de parts (HT)           | 2350,00             |
| Honoraires rédaction de baux                    | 660,00              |
| Dividende 2024                                  | 285,00              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>4 762 424,79</b> |

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|   | Exercice 2024        |                      | Exercice 2023        |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Valeurs comptables   | Valeurs estimée      | Valeurs comptables   | Valeurs estimées     |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>              |                      |                      |                      |                      |
| Bureaux   | 49 835 044 €         | 44 750 000 €         | 42 543 163 €         | 39 650 000 €         |
| Commerces   | 65 934 193 €         | 64 809 593 €         | 31 047 667 €         | 31 679 443 €         |
| Activités   | 61 000 981 €         | 54 250 000 €         | 54 074 862 €         | 48 190 000 €         |
| Logistique  | 6 672 365 €          | 6 250 000 €          | 6 673 426 €          | 6 100 000 €          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>183 442 583 €</b> | <b>170 059 593 €</b> | <b>134 339 118 €</b> | <b>125 619 443 €</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>                         |                      |                      |                      |                      |
| Bureaux   |                      |                      | 509 370 €            | 508 645 €            |
| Commerces   | 741 194 €            |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>741 194 €</b>     | <b>0 €</b>           | <b>509 370 €</b>     | <b>508 645 €</b>     |
| Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière | 351 335 €            | 636 023 €            | 351 335 €            | 596 586 €            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                    | <b>184 535 112 €</b> | <b>170 695 616 €</b> | <b>135 199 823 €</b> | <b>126 724 673 €</b> |

## INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS \*

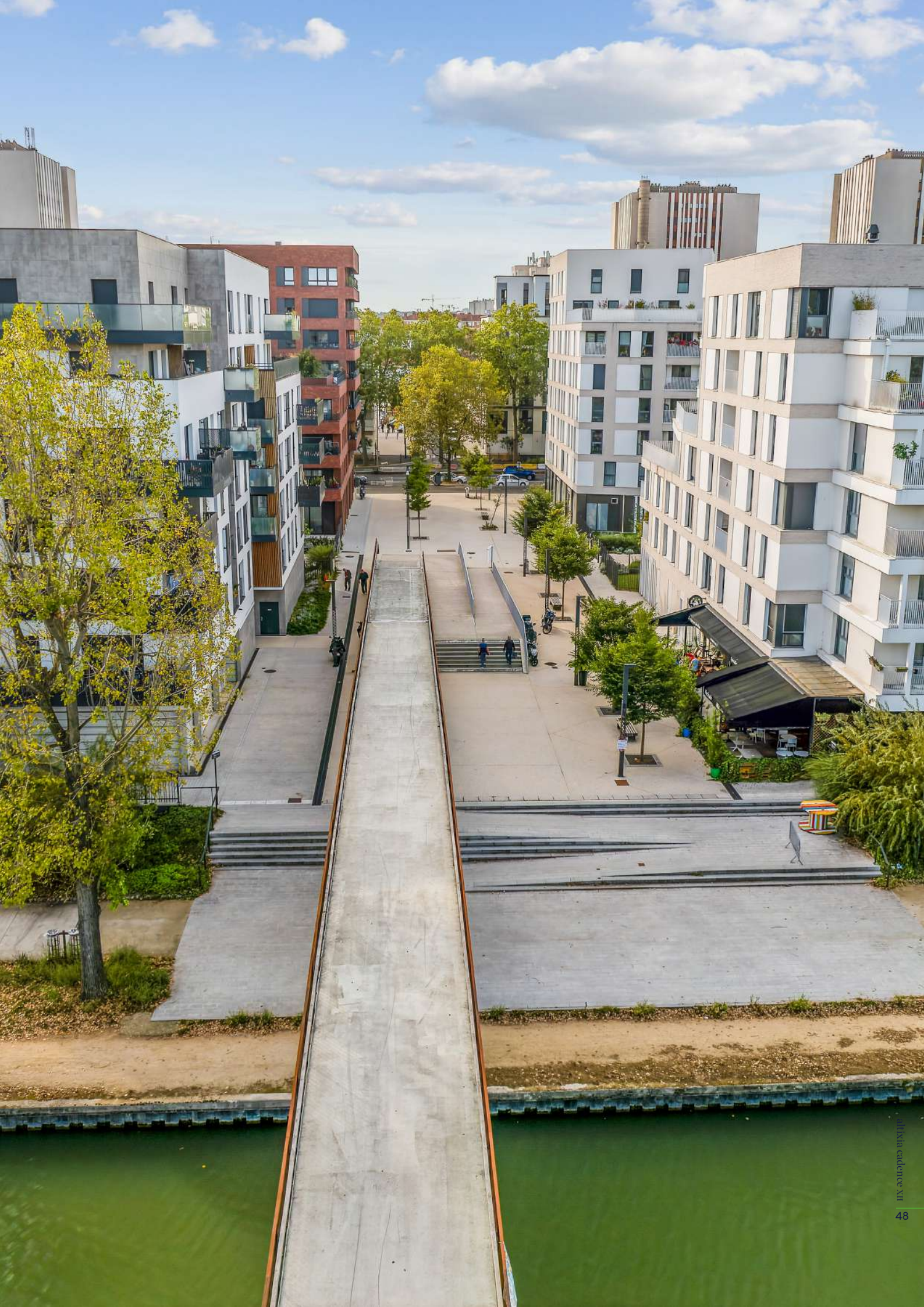
| Ville                               | CP      | Adresse                       | Pays    | Détention | Surface (en m <sup>2</sup> ) au % de détention | Date d'acquisition | Prix d'achat frais et droits inclus (en €) | Travaux immobilisés (en €) | Prix de revient de l'acquisition (en €) |
|-------------------------------------|---------|-------------------------------|---------|-----------|--|--------------------|--|----------------------------|---|
| <b>ACTIFS IMMOBILIERS COMMERCES</b> |         |                               |         |           |  |                    |  |                            |   |
| Chambly                             | 60150   | 590 rue Jean Renoir           | France  | 50%       | 9 116  | 28-mars-19         | 15 708 022                                 | 44 243                     | 15 782 265                              |
| Noisy-le-Sec                        | 93130   | 39 rue de Paris               | France  | 44%       | 1 968  | 24-juil.-19        | 4 379 163                                  | 135 103                    | 4 497 619                               |
| Rueil-Malmaison                     | 92500   | rue des Bons Raisins          | France  | 50%       | 376  | 30-avr.-19         | 2 279 303                                  |                            | 2 279 303                               |
| Angoulins                           | 17690   | Rue du Moulin de la Pierre    | France  | 100%      | 2 178  | 13-juin-22         | 4 467 629                                  |                            | 4 467 629                               |
| Mondeville                          | 14120   | Parc Evasion - Lieu dit       | France  | 20%       | 1 048  | 29-juin-23         | 1 680 888                                  |                            | 1 680 888                               |
| Dublin                              | D04123  | 5 Lower College Green         | Irlande | 100%      | 285  | 21-déc.-23         | 2 339 962                                  |                            | 2 339 962                               |
| Dublin                              | D02YT92 | 1 Lower College Green         | Irlande | 100%      | 164  | 19-sept.-24        | 2 500 000                                  |                            | 2 834 331                               |
| Forbach                             | 57600   | Rue de Guise                  | France  | 100%      | 1 210  | 30-juil.-24        | 1 674 615                                  |                            | 1 674 615                               |
| Le Plessis Pate                     | 91220   | 1-3 rue de la Butte au Berger | France  | 100%      | 5 680  | 19-sept.-24        | 10 803 061                                 |                            | 10 803 061                              |
| Grande Synthe                       | 59760   | 140 avenue de Petite Synthe   | France  | 100%      | 3 088  | 4-déc.-24          | 5 074 064                                  |                            | 5 074 064                               |
| Alcala de Henares                   | 28805   | Centro Comercial la Dehesa    | Espagne | 100%      | 10 286   | 22-nov.-24         | 15 062 194                                 |                            | 15 062 194                              |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>              |         |                               |         |           | <b>35 407</b>                                  |                    | <b>65 754 848</b>                          | <b>179 346</b>             | <b>65 934 193</b>                       |
| <b>ACTIFS IMMOBILIERS BUREAUX</b>   |         |                               |         |           |  |                    |  |                            |   |
| St-Grégoire                         | 35760   | rue des îles Kerguelén        | France  | 100%      | 2 413  | 10-avr.-20         | 5 233 790                                  |                            | 5 233 790                               |
| Mérignac                            | 33700   | 5 avenue Appolo               | France  | 100%      | 991  | 22-sept.-20        | 1 838 909                                  |                            | 1 838 909                               |
| Paris                               | 75015   | 9 rue Charles Lecocq          | France  | 100%      | 634  | 11-févr.-20        | 5 605 154                                  |                            | 5 605 154                               |
| Nice                                | 06000   | 125-127 Boulevard René        | France  | 100%      | 1 245  | 12-févr.-21        | 4 456 396                                  |                            | 4 456 396                               |
| Aix Sirocco                         | 13080   | 550 rue Pierre Berthier       | France  | 100%      | 1 368  | 26-avr.-21         | 3 421 350                                  |                            | 3 421 350                               |
| Aix-les-Milles                      | 13080   | 190 rue Claude Nicolas        | France  | 100%      | 2 733  | 29-juin-21         | 4 678 731                                  | 266 367                    | 4 910 674                               |
| Boigny sur Bionne                   | 45760   | Parc d'Activité Charbonnière  | France  | 100%      | 7 342  | 4-mars-22          | 10 667 873                                 |                            | 10 667 873                              |
| Eragny                              | 95610   | 14-15 allée Rosa Luxembourg   | France  | 100%      | 2 834  | 9-déc.-22          | 6 409 017                                  |                            | 6 409 017                               |
| DUBLIN                              | D08W866 | 16 Parkgate Street            | Irlande | 100%      | 1 510  | 31-oct.-24         | 7 257 458                                  |                            | 7 257 458                               |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>                |         |                               |         |           | <b>21 087</b>                                  |                    | <b>49 568 677</b>                          | <b>266 367</b>             | <b>49 835 044</b>                       |
| <b>ACTIFS IMMOBILIERS ACTIVITES</b> |         |                               |         |           |  |                    |  |                            |   |

|                                      |       |                           |        |      |                |             |                    |                |                    |
|--------------------------------------|-------|---------------------------|--------|------|----------------|-------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Croissy-Beaubourg                    | 77183 | 4 Rue Pelloutier          | France | 100% | 10 362         | 15-oct.-21  | 7 948 587          |                | 7 948 587          |
| Blagnac-Arcys I                      | 31700 | 6 rue du Dr Pressac       | France | 100% | 1 926          | 18-déc.-20  | 3 739 561          |                | 3 739 561          |
| Toulouse                             | 31100 | 3 Rue Paul Mesplé         | France | 100% | 3 528          | 16-déc.-21  | 8 544 864          |                | 8 544 864          |
| Blagnac-Arcys II                     | 31700 | 6 rue du Dr Pressac       | France | 100% | 880            | 29-oct.-21  | 1 555 028          |                | 1 555 028          |
| Pont-Ste-Marie                       | 10150 | 22 Rue Marc Verdier       | France | 100% | 2 237          | 9-juin-22   | 2 607 575          |                | 2 607 575          |
| Saint-Priest                         | 69800 | 97 All.Alexandre Borodine | France | 100% | 4 478          | 8-déc.-22   | 11 798 159         |                | 11 798 159         |
| Aubagne                              | 13400 | 135 rue du dirigeable     | France | 100% | 9 331          | 29-mars-23  | 11 728 635         |                | 11 728 635         |
| Canejan                              | 33610 | 10 avenue de Guitayne     | France | 100% | 657            | 21-avr.-23  | 932 303            |                | 932 303            |
| Vertou                               | 44120 | 7 rue des Entrepreneurs   | France | 100% | 3 819          | 21-avr.-23  | 5 220 150          |                | 5 220 150          |
| Neuville en Ferrain                  | 59960 | 47 rue de Reckem          | France | 100% | 9 620          | 7-mai-24    | 6 894 982          |                | 6 894 982          |
| <b>TOTAL ACTIVITES</b>               |       |                           |        |      | <b>46 838</b>  |             | <b>60 982 317</b>  |                | <b>61 000 981</b>  |
| <b>ACTIFS IMMOBILIERS LOGISTIQUE</b> |       |                           |        |      |                |             |                    |                |                    |
| Buchelay                             | 78200 | Avenue de la Grande Halle | France | 100% | 3 562          | 26-sept.-23 | 6 672 365          |                | 6 672 365          |
| <b>TOTAL LOGISTIQUE</b>              |       |                           |        |      | <b>3 562</b>   |             | <b>6 672 365</b>   |                | <b>6 673 426</b>   |
| <b>TOTAL</b>                         |       |                           |        |      | <b>106 894</b> |             | <b>182 978 207</b> | <b>464 376</b> | <b>183 442 583</b> |

|   |       |                      |        |     |                |            |                    |                  |                    |
|---|-------|----------------------|--------|-----|----------------|------------|--------------------|------------------|--------------------|
| AUBAGNE - Réfection mezzanine                                 |       |                      |        |     |                |            |                    | 8 150            | 8 150              |
| SAINT PRIEST - remplacement CVC                               |       |                      |        |     |                |            |                    | 366 460          | 366 460            |
| AIX SIROCCO - remplacement CVC                                |       |                      |        |     |                |            |                    | 270 368          | 270 368            |
| MERIGNAC - remplacement CVC                                   |       |                      |        |     |                |            |                    | 96 216           | 96 216             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>             |       |                      |        |     |                |            |                    | <b>741 194</b>   | <b>741 194</b>     |
| <b>TOTAL DES IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>      |       |                      |        |     | <b>106 894</b> |            | <b>182 978 207</b> | <b>1 205 570</b> | <b>184 183 777</b> |
| <b>SCI RUEIL COMMERCES</b>                                    |       |                      |        |     |                |            |                    |                  |                    |
| Rueil-Malmaison   | 92500 | rue des Bons Raisins | France | 50% | 144            | 20-déc.-18 | 351 335            |                  | 351 335            |
| <b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b> |       |                      |        |     | <b>144</b>     |            | <b>351 335</b>     |                  | <b>351 335</b>     |

**TOTAL GÉNÉRAL** **107 038** **183 329 542** **1 205 570** **184 535 112**

\*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 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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. 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 27 829 000 euros correspondant à la souscription de 139 145 parts nouvelles. 31 523 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 107 622 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 123 943 050 euros au 31 décembre 2023, était ainsi porté à 140 086 350 euros au 31 décembre 2024.

A cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII représentait 186 781 800 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 2024, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 46,8 millions d'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 94,4 % au 31 décembre 2024 et le taux d'occupation financier à 96,9 % au titre du 4ème trimestre 2024.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2025 et notamment en termes de collecte et d'investissements. Ces derniers seront notamment financés via le recours à l'endettement, le taux d'endettement cible devant être porté entre 15% et 20% au cours de l'année 2025. Ils s'orienteront significativement vers des actifs immobiliers à l'étranger.

La politique de gestion des actifs en portefeuille visera principalement à résorber la vacance et maintenir en place les locataires dont les baux arriveront à échéance. Le taux de distribution prévisionnel est compris entre 5,10% et 5,40%. 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 2024 et en quote part de détention de la SCPI, à 170 015 350 euros pour les actifs détenus en direct, et à 835 000 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 200,99 euros.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 26 mars 2025, 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 2024. 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 11,35 % au 31 décembre 2024. L'exercice social de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 8 603 489,88 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 10,40 euros. La distribution versée a été de 11,46 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,73 %. Ce dividende comprend le versement exceptionnel d'une plus-value de cession réalisée en janvier 2024 à l'issue de la cession d'une surface de commerces de 258 m<sup>2</sup> louée à une pharmacie sur l'actif Rueil Malmaison — Icade.

Pour 2025, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 5,10% et 5,40%

### 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 et d'autoriser la modification de la note d'information afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 en :

- i. Elargissant l'objet social ;
- ii. Insérant la possibilité de créer différentes catégories de parts ;
- iii. Précisant les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution ;
- iv. Modifiant les règles de composition du conseil de surveillance ;
- v. Insérant la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée ;
- vi. Supprimant le quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

### 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 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 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 2024

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 S.C.P.I. ALTIXIA CADENCE XII relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes

annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

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

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale,

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, 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 2024, un montant de charges de € 2 504 610,00.

#### ■ Commission de gestion

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 2024, un montant de charges de € 1 137 801,95.

#### Commission de cession de parts

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de € 100 hors taxes, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Au titre de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé une charge de € 2 350.

#### Commission d'acquisition ou de cession

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 immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais).

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, votre société a comptabilisé en charge un montant de € 1 085 757,84 au titre des acquisitions et un montant de € 15 480 au titre des cessions en déduction des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés.

#### Commission de suivi et pilotage des travaux

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi

et pilotage des travaux, une commission d'un montant maximal égal à 3% H.T. du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

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

■ **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 :

o 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,

o 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
  - o pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;
  - o 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.
  - o pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,

o pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,

o 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,

o 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,

o 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,

o 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 :

o 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.

o 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 :

o €1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à €10 000 ;

o €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 ;

o €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 ;

o €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 2024 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 : €660 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 2024, 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 de la Société au 31 décembre 2024 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2024 ;
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. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
8. Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession ;
9. Pouvoirs pour les formalités.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Elargissement de l'objet social et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
2. Insertion de la possibilité de créer différentes catégories de parts et modification corrélative des statuts ;
3. Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
4. Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
5. Insertion de la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
6. Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
7. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 140 086 350 € représentant 933 909 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 8 603 489,88 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 742 147,13 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 81 405,20 €
- Augmenté de la réaffectation de la sortie de composant réaffecté en moins values de : 6 900,00 €.

Constitue un bénéfice distribuable de 9 373 407,36 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 9 189 218,48 €, soit 11,11€ par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2024,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 244 723,73 €, soit 0,26€ par part au 31/12/2024.

#### 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 2024 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
168 416 163 €, soit 180,33 € par part
- **valeur de réalisation :**  
154 834 833 €, soit 165,79 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
187 710 281 €, soit 200,99 € 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

##### Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et

##### constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte sur la base de situations intermédiaires.

L'Assemblée Générale précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

L'assemblée générale prend acte que 179 127,06 € ont été distribués au titre des plus-values immobilières brute au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession

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

- autorise la distribution effectuée par la Société de Gestion, au cours de l'exercice 2024 et sans autorisation préalable de l'Assemblée, de la somme de 32 796,55 euros prélevée sur la prime d'émission et correspondant au solde débiteur du compte de plus ou moins-values ;
- autorise, lors de chaque arrêté mensuel, la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

##### Pouvoirs pour formalités

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

# Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Elargissement de l'objet social et modification corrélative des statuts et de la note d'information

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 les statuts et la note d'information de la Société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 permettant notamment (i) de détenir des titres de sociétés de personnes ou autres que des sociétés de personnes et (ii) à titre accessoire des meubles meublants affectés aux immeubles détenus ainsi que des installations de toute procédé de production d'énergies renouvelables.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article II des statuts et autorise la modification de la note d'information.

L'article II des statuts est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE II. OBJET DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ a pour objet :

i. L'acquisition directe ou indirecte (c'est-à-dire en parts titres de sociétés) d'immeubles, achevés, ou en l'état futur d'achèvement, situés en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne et de l'Europe **dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-155 du code monétaire et financier.** Pour ce qui concerne les parts de sociétés, il s'agit de parts de sociétés de personnes et toutes autres parts ou actions de société autorisées par la réglementation. La SOCIÉTÉ peut les acquérir et les gérer, dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115, R.214-155, R.214-155-1 et R.214-156 du code monétaire et financier.

ii. L'acquisition des terrains à bâtir pour y construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

iii. L'acquisition de parts d'autres SCPI et, d'Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI), **de parts de sociétés de personnes, des parts ou actions de sociétés autres que des sociétés de personne** dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-156 du code monétaire et financier.

iv. L'acquisition d'immeubles ou parts de sociétés peut être réalisée directement, par voie d'apports en nature ou dans le cadre d'une fusion avec une autre SCPI.

v. L'acquisition de droits réels, conformément aux dispositions de l'article R.214-155-1.

vi. La gestion de ce patrimoine immobilier à des fins locatives en concluant à cet effet et de manière non exhaustive tout contrat de bail commercial, bail de courte durée, bail civil, bail administratif, convention d'occupation précaire, convention d'occupation et/ou tout titre ainsi tout avenant que portant location de tout ou

partie de tout immeuble détenu directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ.

vii. La réalisation de travaux sur le patrimoine de la SOCIÉTÉ et conclure à cet effet tous contrats nécessaires notamment tout contrat de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, marché de travaux, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat avec un bureau de contrôle, contrat avec un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé et plus généralement tout contrat requis par la réglementation ou les règles de l'art.

Ces travaux sont de toute nature soit notamment construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, surélévation, reconstruction ou mise aux normes environnementales ou énergétiques tant des immeubles que des équipements ou installations nécessaires à leur fonctionnement et utilisation. L'engagement des travaux d'agrandissement et de reconstruction visés ci-dessus est encadré par les dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

o Le financement de ces opérations, notamment investissements et travaux. A cet effet, la SOCIÉTÉ pourra conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers.

o La cession des immeubles visés aux alinéas précédents s'ils n'ont pas été acquis en vue d'être revendus, si ces cessions ne revêtent pas un caractère habituel, le tout dans les limites résultant des dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

o **A titre accessoire, la SOCIÉTÉ peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

o Plus généralement, la SOCIÉTÉ pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère exclusivement civil de la SOCIÉTÉ et qu'elles soient autorisées par la réglementation en vigueur. »

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Insertion de la possibilité de créer différentes catégories de parts et modification corrélative 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

décide de modifier les statuts de la Société, afin de permettre à la Société de Gestion de créer, si elle le souhaite, des catégories de parts en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article X des statuts et prend acte du fait que la Société de Gestion pourra modifier la note d'information lorsque le règlement général de l'Autorité des marchés financiers aura été modifié.

L'alinéa suivant est ajouté à la fin de l'article X des statuts :

**« ARTICLE X. TITRES — PARTS DE LA SOCIÉTÉ**

*La SOCIÉTÉ a pour objet :*

*(...)*

*Des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

### TROISIEME RESOLUTION

#### **Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les articles XV et XX 3. des statuts et prend acte de la modification corrélative de la note d'information.

L'alinéa suivant est inséré au sein de l'article XV des statuts après le 12ème alinéa :

**« ARTICLE XV. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

*(...)*

*La société de gestion arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SOCIETE et les publie à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SOCIETE et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.*

*(...)*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Le dernier alinéa du paragraphe 3. Mission et pouvoirs du Conseil de surveillance au sein de l'article XX. Conseil de

surveillance des statuts est supprimé :

~~*« Il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »*~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

### QUATRIEME RESOLUTION

#### **Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification corrélative des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le conseil de surveillance est composé de trois à douze membres. Il est précisé que la note d'information sera modifiée.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article XX des statuts et prend acte de la modification de la note d'information.

Le premier alinéa de l'article XX des statuts est modifié comme suit :

**« ARTICLE XX. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**1. NOMINATION**

*Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de sept associés au moins 3 à 12 associés. Ce conseil a les attributions définies par la réglementation et notamment les dispositions de l'article L.214-99 du code monétaire et financier et de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF.*

*(...)*

Le reste de l'article demeure inchangé.

### CINQUIEME RESOLUTION

#### **Insertion de la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir par voie dématérialisée. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article XXI des statuts et prend acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le deuxième alinéa du chapeau de l'article XXI est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

~~Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire.»~~

Un alinéa est ajouté à l'article XXI 4. des statuts et l'ancien premier alinéa est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

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

**Les assemblées générales ont lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. La société de gestion peut également décider que l'assemblée générale se tiendra exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, **sur place ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification si l'auteur de la convocation a prévu cette possibilité**, ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du code monétaire et financier.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

### SIXIEME RESOLUTION

#### Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir sans quorum. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les différentes dispositions de l'article XXI des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation et prend acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le 2. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 2. Délai de convocation

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la*

*date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.»*

Le quatrième alinéa du 3. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 3. Ordre du jour

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-138 du code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.»*

Le 5. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 5. Délibération - Quorum

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire comme extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.*

*L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.*

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la SOCIÉTÉ au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*

Les deux derniers alinéas du 6. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 6. Consultation écrite la note d'information

*Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.*

*Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.»*

## **SEPTIEME RESOLUTION**

### **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.

Le 2. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

# L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA EN FAVEUR



Le logo d'**ALTIXIA REIM**, « La Libellule » est un animal qui ne vit que dans des espaces non pollués et qui a la particularité de ne jamais reculer devant un obstacle !

À ce titre, **ALTIXIA REIM** a d'ores et déjà investi dans la rénovation de tourbières, lieu de vie privilégié pour la biodiversité.

**ALTIXIA REIM** s'engage pour la biodiversité en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.

L'objectif est double :

- recréer un habitat remarquable, favorable à plusieurs espèces de libellules,
- contribuer à la séquestration de carbone et la production durable de bois, l'un des écomatériaux du futur.

Cette opération vise notamment à favoriser certaines libellules inféodées à ce milieu. Attachée à la symbolique de la libellule, **ALTIXIA REIM** finance chaque année 2 000 m<sup>2</sup> afin d'inscrire son engagement dans la durée. Elle verse ainsi 10 000 €/an au programme : dans 10 ans, elle aura permis la restauration de 20 000 m<sup>2</sup> de ce site.

Ce projet est mis en œuvre par  
**Le Printemps des Terres**,  
société à mission dédiée à la transition  
écologique des territoires.



«Au-delà d'un simple logo, la libellule représente la sagesse, le courage et la capacité d'adaptation, des valeurs chères à Altixia.

Nous sommes très fiers de cet engagement concret mené sur des bases scientifiques et en concertation avec les acteurs locaux.»

**Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique**  
à l'initiative de l'engagement d'Altixia REIM.

[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Un service client à votre écoute

01 80 05 26 20 - [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)