ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA CADENCE XII

L'épargne immobilière dont l'objectif est de vous verser des revenus tous les mois

4ème **BULLETIN TRIMESTRIEL**
Validité du 1er janvier au 31 mars 2026

TRIMESTRE
2025

Ne manquez plus rien de votre épargne

Sommaire

L'actualité du trimestre 3

Votre SCPI en un coup d'oeil 4

La minute pédagogique de la libellule..... 5

Acquisition immobilière - patrimoine immobilier 7

Situation locative - mouvements et travaux locatifs 8

Revenus distribués - Candidature au conseil de surveillance -

marché des parts & évolution du capital 10

Pour en savoir plus 11

Informations pratiques 12

www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@altixia.fr

L'ACTUALITÉ DU TRIMESTRE
Quoi de neuf ?

Chers associés,

C'est l'heure de faire le bilan de l'année 2025, qui s'est déroulée dans un contexte mouvementé. L'actualité internationale aura été marquée notamment par la poursuite de la guerre en Ukraine et la hausse des droits de douane américains. L'économie française continue à afficher une croissance faible mais se voit également pénalisée par son incapacité à voter un budget pour la deuxième année consécutive en raison de la crise politique, avec pour conséquence un fort attentisme de la part des acteurs économiques.

Dans cet environnement incertain, la reprise de l'investissement immobilier s'avère plus progressive qu'anticipée en début d'année, avec toutefois un volume investi de 13,7 milliards d'euros en immobilier d'entreprise, soit une croissance de +8% portée cependant par le retour des transactions de plus de 100 millions d'euros qui pèsent pour près de 20% du total. Historiquement, ces grandes transactions sont annonciatrices d'une nouvelle dynamique prochaine, malgré une prime de risque qui s'est contractée en 2025 en raison de la hausse de l'OAT. Le marché des actifs immobiliers compris entre 2 et 10 millions d'euros s'est en revanche montré plus dynamique que l'année précédente : il a été porté tant par les investisseurs privés bénéficiant de meilleures conditions de financement que par les investisseurs immobiliers traditionnels qui revoient à la baisse la taille de leurs investissements du fait d'une moindre collecte et par souci de diversification.

Ce contexte économique a eu des répercussions sur les investissements des entreprises et le nombre de défaillances d'entreprises dans certains secteurs d'activité en 2025. Le maintien d'une inflation faible a également eu un impact sur la hausse mécanique des loyers par l'effet de l'indexation. L'indice des loyers commerciaux se contracte de 0,45% sur un an glissant au 3ème trimestre 2025, ce qui pourrait également être le cas en 2026.

Dans ce climat d'instabilité économique et politique, il convient de rester agile : votre SCPI a ainsi poursuivi sa stratégie de diversification européenne, notamment en Espagne où la croissance reste à un bon niveau. Parallèlement, l'activité locative a été soutenue avec plusieurs relocations et renégociations de baux qui sont intervenues au cours de l'année (Noisy le Sec, Aix les Mille, Nice), ainsi que la concrétisation d'une importante plus-value de cession d'un des premiers actifs acquis par votre SCPI à Rueil Malmaison. Ce travail se poursuivra en 2026 afin de sécuriser les états locatifs.

Les valeurs d'expertise à fin d'année affichent un très léger recul de 0,5%, ce qui témoigne de la résilience du patrimoine de votre SCPI composé majoritairement d'actifs d'une valeur inférieure à 10 millions d'euros, segment sur lequel le marché a retrouvé une certaine liquidité.

Cette gestion proactive a permis à votre SCPI de tenir la trajectoire fixée pour 2025, avec un taux de distribution de 5,15%.

Nous tenons à vous exprimer, chers associés, nos remerciements pour votre confiance continue et vous assurons de notre engagement constant à votre service et celui d'Altixia Cadence XII.

ALEXANDRE PARVEZ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM

VOTRE SCPI ALTIXIA CADENCE XII au 31-12-2025 en 1 coup d'oeil

PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

5,15 %

Le taux de distribution (TD) annuel correspond au dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année divisé par le prix de souscription au 1er janvier.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

5,15 %

correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription au 1er janvier de l'année N et au 1er janvier de l'année N+1, rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

TRI SUR 5 ANS

3,75 %

Indicateur chiffré qui permet de mesurer la rentabilité d'une SCPI en tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués durant une période donnée.

DISTRIBUTION

REVENUS TRIMESTRIELS

2,78 €

Bruts par part au 4T 2025

SOIT :

0,85 € Par part en 10/2025

0,85 € Par part en 11/2025

1,08 € Par part en 12/2025

PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION (À LA DATE DE RÉDACTION DE CE BULLETIN) :

2,56 €

Bruts par part au titre du 1T 2026*

*Y compris plus-value de cession potentielle

PROCHAINS VERSEMENTS

- 27/02
- 31/03
- 30/04

VALEUR DES PARTS

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

Par part

DURÉE DÉTENTION RECOMMANDÉE

9 ans

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30.06.2025

200,54 €

Par part

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10

parts

VALEUR DE RETRAIT

182 €

Par part

VALEUR DE RÉALISATION AU 30.06.2025

165,11 €

Par part

PATRIMOINE IMMOBILIER

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

92,6 %

DETTES ET ENGAGEMENTS

11,1 %

Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs immobiliers à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel

RENDEMENT MOYEN BRUT

6,6 %

Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

LA SOCIÉTÉ AU 31.12.2025

CAPITALISATION

189 438 000 €

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

0

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 457

Source des données chiffrées : ALTIXIA REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus / acte en main. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque en perte de capital.

LA MINUTE PÉDAGOGIQUE de la Libellule

La minute pédagogique n'a pas vocation à se substituer à la documentation réglementaire dont le souscripteur doit prendre connaissance avant la réalisation de son opération, et plus particulièrement les risques liés à ce type de placement immobilier : risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de variation de revenus, risque de durabilité mais également les risques liés à l'endettement de la SCPI. Le détail de ces risques figure dans la note d'information de la SCPI.

LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE D'UNE SCPI (PGA)

POURQUOI UN NOUVEL INDICATEUR DE PERFORMANCE ?

Les indicateurs historiques des SCPI (taux de distribution et taux de rendement interne dit TRI) ont longtemps suffi dans un environnement immobilier relativement stable. Jusqu'à récemment, la performance des SCPI était principalement appréhendée au travers du taux de distribution, c'est-à-dire le rendement annuel versé sous forme de revenus.

Si cet indicateur reste utile, il ne donne qu'une vision partielle de la performance réelle d'une SCPI, car il ne tient pas compte de :

- l'évolution de la valeur des parts,
- certains frais supportés par l'associé,
- la performance globale du placement sur une période donnée.

Le contexte actuel est différent : davantage de volatilité, des ajustements plus fréquents des valeurs et une exigence renforcée de transparence de la part des investisseurs et du régulateur. C'est dans ce cadre que l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) a introduit un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle, ou PGA. Elle vise à mieux refléter la performance réellement perçue par l'investisseur sur une année, sans pour autant se substituer aux indicateurs de long terme.

QUE MESURE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE D'UNE SCPI ?

La PGA vise à mesurer la performance économique totale d'un investissement en SCPI sur une année.

Elle intègre deux composantes principales :

- **Les revenus perçus** : les distributions versées à l'associé au cours de l'année, et
- **L'évolution de la valeur de la part** : hausse ou baisse du prix de souscription, reflétant l'évolution de la valeur du patrimoine immobilier.

$$\text{PGA} = \frac{\text{revenus distribués au cours de l'année + variation du prix de part sur l'année}}{\text{prix de souscription au début de l'année}} \%$$

En d'autres termes, la PGA répond à la question suivante : "Quelle a été la performance globale de mon investissement cette année, en tenant compte à la fois des revenus et de la valeur de mes parts ?"

LES AVANTAGES DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

1 UNE INFORMATION COMPLETE

Le premier avantage de la PGA réside dans la complétude de l'information qu'elle délivre. Contrairement au taux de distribution, qui se concentre exclusivement sur le revenu, la PGA intègre également la création ou la destruction de valeur du capital.

2 UNE MEILLEURE COMPARATIVITE ENTRE SCPI

Son second avantage est sa lisibilité. En tant qu'indicateur annuel, la PGA repose sur des données observées et non sur des hypothèses de détention ou de revente, comme c'est le cas du TRI. Elle permet ainsi une lecture immédiate et une comparaison plus directe entre différentes SCPI.

3 UN OUTIL DE TRANSPARENCE

Enfin, la PGA constitue un outil de transparence renforcée. Elle aligne la communication des SCPI avec les attentes actuelles du marché en proposant une vision plus économique, plus complète et plus fidèle de la performance annuelle.

LES POINTS DE VIGILANCE CONCERNANT LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

1 LA DEPENDANCE AU PRIX DE LA PART

Le principal point de vigilance lié à la PGA tient à sa dépendance directe au prix de la part. Il est important de rappeler que le prix de souscription d'une part de SCPI ne reflète pas toujours instantanément l'évolution de la valeur réelle du patrimoine immobilier sous-jacent.

Ce prix est encadré réglementairement et fixé par la société de gestion sur la base d'expertises indépendantes. Il peut évoluer avec un certain décalage par rapport à la valeur économique du patrimoine, notamment en période de marché instable ou lors d'ajustements techniques.

Dans ce contexte, une variation du prix de la part peut soit traduire fidèlement une évolution de la valeur du patrimoine, soit correspondre à un ajustement prudentiel, soit, à l'inverse, ne pas encore intégrer une évolution pourtant bien réelle des actifs. La PGA peut alors ponctuellement donner une image amplifiée ou atténuée de la performance économique sous-jacente.

2 LA POLITIQUE DE VALORISATION DU PRIX DE LA PART PAR LES SOCIETES DE GESTION

Un second point de vigilance, plus structurel, réside dans l'incitation indirecte que la PGA pourrait créer pour les sociétés de gestion à privilégier des hausses de prix de part afin d'améliorer mécaniquement la performance affichée. Ce risque doit toutefois être relativisé : le prix de la part demeure strictement encadré par la réglementation, les expertises indépendantes et le contrôle des autorités compétentes.

Il n'en reste pas moins que l'introduction de la PGA renforce la responsabilité des sociétés de gestion dans leur politique de valorisation. Elle souligne l'importance de la cohérence entre la valeur de réalisation, la valeur de reconstitution et le prix de souscription, ainsi que le rôle central de la gouvernance et des contrôles internes.

Exemple : SCPI avec **revenus stables et hausse du prix de part**

Année N

Prix de la part au 1er janvier : 1 000 €
Prix de la part au 31 décembre : 1 000 €
Variation du prix de part : 0 €
Revenus distribués sur l'année : 45 €/ part

PGA = (45 +0) / 1000 = 4,50%

Année N+1

Prix de la part au 1er janvier : 1 000 €
Prix de la part au 31 décembre : 1 050 €
Variation du prix de part : + 50 €
Revenus distribués sur l'année : 45 €/part

PGA = (45+50) / 1000 = 9,50%

La hausse du prix de la part impacte fortement la PGA.

3 LA BONNE LECTURE DE LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

La PGA ne doit jamais être analysée de manière isolée. Elle doit être mise en perspective avec les évolutions de la valeur du patrimoine, les résultats des expertises immobilières, le taux d'occupation financier, la politique de distribution et, bien entendu, le TRI à long terme.
Utilisée dans ce cadre, la PGA devient un outil d'éclairage pertinent, permettant d'apprécier la qualité de la gestion sur une base annuelle sans se substituer à une analyse patrimoniale de long terme.

Exemple : SCPI avec **revenus en baisse et hausse du prix de la part**

Année N

Prix de la part au 1er janvier : 1 000 €
Prix de la part au 31 décembre : 1 000 €
Variation du prix de part : 0 €
Revenus distribués sur l'année : 45 €/part

PGA = (45 +0) / 1000 = 4,50%

Année N+1

Prix de la part au 1er janvier : 1 000 €
Prix de la part au 31 décembre : 1 050 €
Variation du prix de part : + 50 €
Revenus distribués sur l'année : 35 €/part

PGA = (35+50) / 1000 = 8,50%

La lecture de la seule PGA peut masquer la baisse des revenus sur l'année. **L'ASPIM impose ainsi que la PGA et le taux de distribution soient toujours associés.**

La performance d'une SCPI ne se résume ni aux revenus distribués ni au prix de la part pris isolément, mais repose sur la cohérence durable entre la qualité du patrimoine, sa valorisation et la politique de distribution. C'est dans cet équilibre que la PGA prend pleinement son sens.

RÉDIGÉ PAR SANDRINE CLÉMENT
DIRECTRICE SERVICE CLIENT – ALTIXIA REIM

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES
du trimestre

Au cours du trimestre, la SCPI Altixia Cadence XII n'a pas réalisé d'acquisition.

PATRIMOINE IMMOBILIER
au 31 décembre en quote-part de la SCPI

Photo - Vertou - Altixia REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT
191,5 M€

RENDEMENT MOYEN BRUT
6,6%
Loyers réels ou prévisionnels HT sur prix d'acquisition acte en main

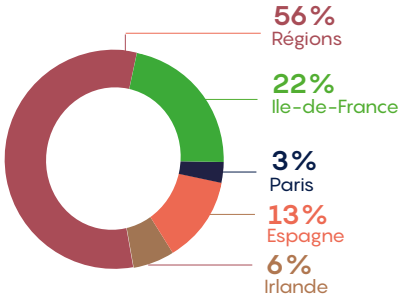
NOMBRE D'ACTIFS
32

SURFACES CONSTRUITES
111 238 m²

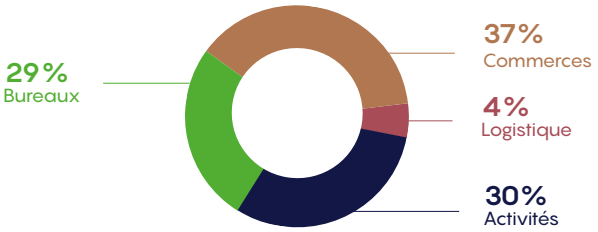
SURFACES LOUÉES
102 237 m²

SURFACES VACANTES
9 001 m²

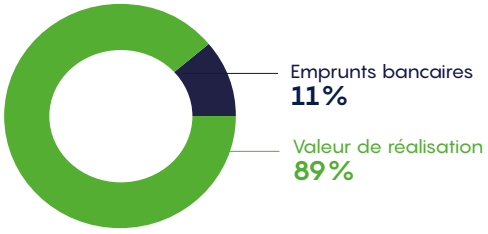
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % de la valeur vénale au 31-12-2025)



LES SECTEURS IMMOBILIERS D'ALTIXIA CADENCE XII
(en % de la valeur vénale au 31-12-2025)



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS
(en % de la valeur de réalisation au 31-12-2025)*
*Selon méthode ASPIM.



Votre patrimoine SCPI

Visionnez la carte des actifs immobiliers de votre SCPI

Cliquez ici

SITUATION LOCATIVE
au 31 décembre en quote-part de la SCPI

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

91,9%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

92,6%

DURÉE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALT)

2,61 ans

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

6 ans

LOYERS ET REMUNERATIONS DES FONDS INVESTIS

3 307 059 €

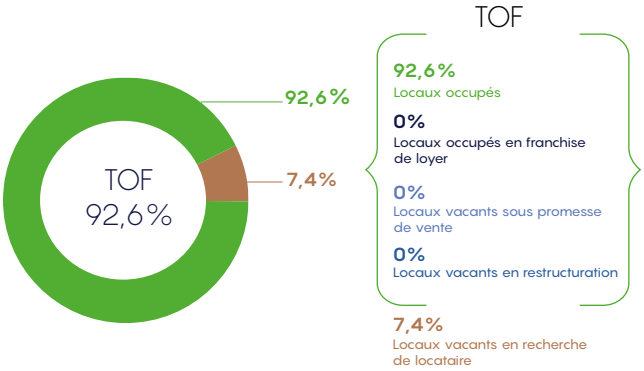
NOMBRE DE LOCATAIRES

95

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine depuis le 1er janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Ce graphique vous permet d'appréhender la vacance réelle du patrimoine de votre SCPI en fin de période (7,4%) et celle liée aux franchises de loyers (0%) qui correspond à une absence de loyers sur une période limitée (suite à l'entrée d'un nouveau locataire).



LES MOUVEMENTS ET TRAVAUX LOCATIFS
du trimestre

0 m²

0 m²

RENOUVELLEMENTS DE LOCATAIRES	Locataire	Nature	Surface (quote-part)	Loyer annuel (quote-part)
Noisy le Sec (93)	SAT BAKERY	Commerces	104 m²	29 720 €
Aix Les Milles (13)	ATALIAN PROPRETE	Bureaux	355 m²	46 150 €
Nice Horizon (06)	FRANCE TOURISME*	Bureaux	395 m²	90 388 €

*Le locataire France Tourisme s'est réengagé par un nouveau bail de 9 ans assorti d'une durée ferme de 6 ans. Ce bail porte sur une surface de 395 m², le locataire occupait au titre de son précédent bail une surface de 304 m²

TRAVAUX LOCATIFS

SAINT-PRIEST

Performance énergétique / décarbonation
Montant : 126 k€

· Remplacement des équipements de production CVC existants par des systèmes de pompes à chaleur (PAC) à double flux, plus économes et performants.

· Travaux permettant :
- une réduction significative des consommations énergétiques,
- une diminution de l'empreinte carbone de l'actif,
- une amélioration du confort thermique et de la fiabilité des installations.

· Action structurante inscrite dans une logique de modernisation du patrimoine et d'anticipation réglementaire.

AIX-EN-PROVENCE

Performance énergétique / modernisation des équipements
Montant : 500 k€

· Mise en place de systèmes de climatisation plus performants sur l'ensemble des 4 bâtiments du site.
· Remplacement des équipements existants par des solutions plus efficientes, permettant :
- une meilleure maîtrise des consommations,
- une adaptation fine aux usages réels,
- une amélioration durable de la performance énergétique globale du site.

TOULOUSE — MESPLÉ

Préservation de l'actif / gestion du risque technique
Montant : 80 k€

· Traitement et suivi de désordres d'infiltration, avec mise en place de mesures conservatoires.
· Audit complet du système de climatisation et déploiement du système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) Wattsense avec le locataire SIEMENS

SAINT-GREGOIRE - EDONIA

Pilotage énergétique / sobriété
Montant : 31 k€

· Installation et mise en exploitation d'une GTB permettant un pilotage fin et en temps réel des consommations énergétiques.
· Les actions mises en œuvre ont permis une réduction d'environ 30 % des consommations énergétiques par rapport à 2024.

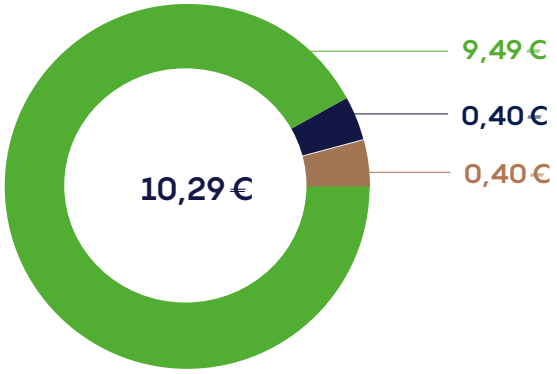
BOIGNY-SUR-BIONNE

Performance énergétique / modernisation des équipements
Montant : 45 k€

· Remplacement des pompes de circulation existantes par des pompes à débit variable, adaptées aux besoins réels du bâtiment.
· Cette modernisation permet :
- une optimisation des consommations électriques liées aux usages hydrauliques,
- une adaptation fine du débit en fonction des sollicitations,
- une réduction des pertes énergétiques et une amélioration de l'efficacité globale des installations.

REVENUS DISTRIBUÉS

MONTANT DES REVENUS DISTRIBUÉS EN EURO EN 2025/PART



- Dividendes nets de fiscalité étrangère
- Plus-Value de cession brute
- Impôt étranger prélevé à la source

MONTANTS DISTRIBUES AU 4T 2025

La distribution au titre du 4ème trimestre est de 2,78 euros par part brut de fiscalité française et étrangère. Ce montant inclut le versement d'une plus value de cession d'un actif immobilier pour un montant brut de fiscalité de 0,40 euro par part.

Le montant brut distribué au cours de l'année 2025 s'établit à 10,29 euros par part, et le montant versé à 9,89 euros par part après déduction de l'impôts étranger payé pour compte.

Les prévisions de distribution au titre du 1er trimestre 2026 sont de 2,56 euros par part en jouissance.

PROCHAINS VERSEMENTS DE REVENUS

- 27/02
- 31/03
- 30/04

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI APPEL A CANDIDATURE

Nous vous informons que 3 à 12 postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII sont à pourvoir.

Les associés des SCPI souhaitant présenter leur candidature sont invités à télécharger, compléter et signer le document en cliquant ci-dessous :

Candidature au Conseil de Surveillance comprenant déclaration de non condamnation

Et à le faire parvenir, **au plus tard le 28 février 2026**, avec :
· pour les personnes physiques : une pièce d'identité et un justificatif de domicile de moins de 3 mois,
· pour les personnes morales : un Kbis de moins de 3 mois et la pièce d'identité du représentant légal,
Soit par courrier recommandé (cachet de la poste faisant foi) : ALTIXIA REIM - Relation Client - 32 avenue Marceau - 75008 Paris

Soit par email (version numérisée desdits documents signés) : serviceclient@altixia.fr.

Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance :
· limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer directement ou indirectement (notamment via une société civile) dans des conseils de surveillance de la SCPI (hors représentants des compagnies d'assurance-vie) : tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature,
· instaure une limite d'âge à 77 ans : aucune personne âgée de plus de 77 ans ou qui atteindra l'âge de 77 ans dans les trois années à venir (durée d'un mandat) ne peut être candidate. Pour les personnes morales, la même limite d'âge s'applique au représentant légal.

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31-12-2025
Nouvelles parts émises au cours du trimestre	12 948
Parts retirées au cours du trimestre	7 062
Parts en attente de retrait	0

	31-12-2024	31-12-2025
Nombre d'associés	2 359	2 457
Nombre de parts	933 909	947 190
Capital nominal	140 086 350 €	142 078 500 €
Capitalisation	186 781 800 €	189 438 000 €
Capital plafond statutaire	500 000 000 €	500 000 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION

Au cours du 4ème trimestre, la capitalisation a évolué de 188 260 800 € à 189 438 000 €. Au 31 décembre 2025, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

La capitalisation correspond à la taille de votre SCPI, soit le nombre de parts au capital multiplié par le prix de souscription en vigueur d'une part. La SCPI Altixia Cadence XII peut être souscrite tant que le capital nominal plafond statutaire n'est pas atteint.

Comprendre la SCPI

Découvrez notre rubrique pour tout savoir de la SCPI

Cliquez ici

POUR EN SAVOIR PLUS

Mes documents EN LIGNE

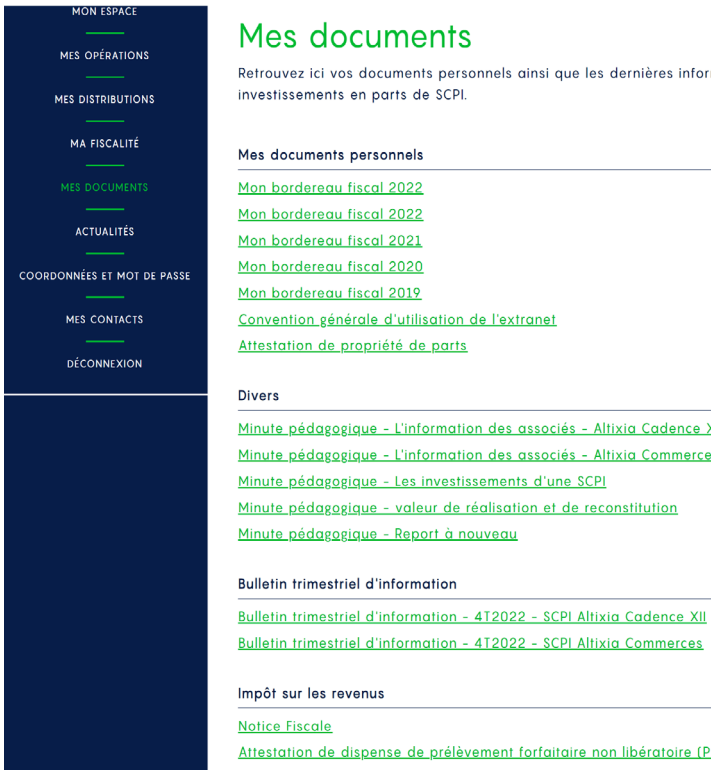
Quelques règles à connaître afin de déjouer les tentatives de fraude :

- Votre mot de passe est personnel et ne doit être communiqué à personne. Pour le modifier, vous devez vous connecter à votre espace personnel. Si vous avez égaré votre mot de passe, utilisez le lien « mot de passe oublié » dans l'espace de connexion. **Ne cliquez jamais sur un lien adressé par mail vous invitant à modifier votre mot de passe… le mail émane d'un fraudeur qui tente de récupérer votre sésame.**

Si vous avez communiqué votre mot de passe par erreur, vous devez sans délai aller le modifier comme indiqué ci-dessus. Si vous n'arrivez pas à vous connecter, contactez-nous afin que nous vous précisions la marche à suivre.

- Pour vous sécuriser, nos mails sont généralement doublés par l'envoi d'un SMS pour vous informer que l'envoi émane bien de nos services.

Si vous avez un doute ou une question, n'hésitez pas à nous contacter (cf. en bas à droite), nous vous accompagnerons avec plaisir.



Nous vous rappelons que vous pouvez retrouver dans **votre Espace Client Altixia** l'ensemble des documents dont vous auriez besoin : attestation de propriété de parts, bulletin d'information, documents pédagogiques, attestation fiscale, revenus distribués, détail de vos souscriptions et de votre portefeuille, etc.

Pour y accéder, rien de plus simple :

1. Cliquer sur l'icône « **mon espace** » en haut à droite sur la page d'accueil de www.altixia.fr,

2. **Votre identifiant** : saisissez **votre adresse mail** que vous nous avez communiquée à la souscription et sur laquelle nous vous adressons vos communications,

3. **Cliquer sur « mot de passe oublié »** pour recevoir votre mot de passe initial par mail… et voilà, vous pouvez accéder à votre espace après avoir validé les conditions générales d'utilisation du site par réception d'un SMS.

Découvrez votre espace client dédié

Principaux risques et frais

Les principaux risques :

Souscrire des parts de SCPI est un investissement immobilier dont la performance varie en fonction du patrimoine de la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier : il existe donc un risque de perte en capital et de variation des revenus distribués (le capital investi et les revenus versés ne sont pas garantis). Les performances passées ne présagent donc pas des performances futures.

En outre, comme tout placement immobilier, l'investissement doit être envisagé sur le long terme (durée de conservation recommandée : 9 ans) et peut présenter une liquidité limitée (ALTIXIA REIM ne garantit pas le rachat des parts).

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Nous vous invitons à prendre connaissance des risques en cliquant ici : https://www.altixia.fr/scpi-cadence.php#risques

Les principaux frais sont indiqués ci-dessous (pour les autres frais, veuillez vous reporter à la note d'information) :

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : 9 % HT, soit 10,8 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

COMMISSION DE GESTION : 10 % HT, soit 12 % TTC des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées.

COMMISSION D'ACQUISITION : 3% HT maximum, soit 3,6% TTC du prix d'acquisition de l'actif immobilier

www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 / serviceclient@altixia.fr

INFORMATIONS PRATIQUES

LES PARTS DE SCPI

Modalités de souscription

Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI. Le montant de la part d'Altixia Cadence XII s'élève à 200 € :

- Valeur Nominale : 150 €
- Prime d'émission : 50 €

Le prix de souscription est déterminé par la Société de Gestion, et est conforme aux exigences de l'AMF. Il s'entend frais inclus.

Un minimum de 10 parts est exigé lors de la première souscription.

Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1er jour du sixième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion

Il s'agit du délai entre la date d'acquisition des parts et la date à laquelle ces parts donnent droit à dividendes.

Distribution des revenus

La distribution des revenus est mensuelle et intervient le dernier jour ouvré du mois qui suit le mois concerné.

Conditions de retrait

La SCPI Altixia Cadence XII est une SCPI à capital variable. Tout associé a le droit de demander la vente de tout ou partie de ses parts, en réalisant une demande de retrait.
Le prix recu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
Le prix de retrait de la part d'Altixia Cadence XII est de 182 euros :

- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription : 18 €
- Prix de retrait : 182 €

Les demandes de retrait sont satisfaites, en l'absence de fonds de remboursement, uniquement s'il existe des demandes de souscription. Les demandes sont traitées par ordre chronologique de réception par la Société de Gestion. Le délai de règlement, lorsqu'il existe des souscriptions venant en contrepartie des demandes de retrait, est d'environ un mois.

Pour effectuer une demande de retrait, l'associé doit adresser par écrit, sous un format recommandé, sa demande de retrait de parts en précisant la SCPI concernée, la quantité de parts à retirer et la valeur de retrait d'une part. Un formulaire est adressé sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Cessions directes

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Les conditions de cette cession sont libres, sous réserve d'agrément de la Société de Gestion. S'agissant d'une cession directe, il appartient à l'associé de trouver un acquéreur, sans l'intervention de la Société de Gestion et d'effectuer, sous sa responsabilité, toutes les formalités de cession, notamment le paiement des droits d'enregistrement de 5 %.

LA FISCALITÉ DES REVENUS

Altixia REIM mettra à votre disposition chaque année un document simple vous détaillant les informations à reporter sur votre déclaration de revenus au titre des parts de vos SCPI.
Les équipes de la Société de Gestion seront mobilisées pour répondre à toutes vos sollicitations.

Revenus fonciers

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes et à ce titre, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Le revenu foncier imposable pour chaque associé correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des charges déductibles. Le régime du micro-foncier peut être applicable sous certaines conditions (dont la détention d'un bien immobilier donné en location nue).

Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux de 17,2 % soit une imposition totale de 30 %. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

DIFFUSION DE L'INFORMATION

Altixia REIM, pour des raisons écologiques, économique pour votre SCPI et de richesse de l'information (possibilité de cliquer sur des liens « pour en savoir plus ») a opté pour une diffusion digitale de l'information à ses associés. Cela est conforme à la décision validée sur le bulletin de souscription. Pour autant, il vous est bien entendu possible de changer d'avis en nous adressant votre demande par mail ou par courrier.

Lexique

Délai de mise en jouissance

Délai entre la date de souscription et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.

Exemple : le 1er jour du 6e mois. Pour une souscription enregistrée au mois de mars, les parts entreront en jouissance le 1er septembre. L'associé percevra ses 1ers revenus fin octobre correspondant à ses parts en jouissance.

Valeur de retrait

Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Taux de distribution

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix de souscription de la part au 1er jour de l'exercice considéré.

TOF (taux d'occupation financier)

Ce taux se détermine depuis le 1er janvier 2022 par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, des indemnités compensatrices de loyers, ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

TOP (taux d'occupation physique)

Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique est une photographie du patrimoine à un instant T.

Valeur vénale du patrimoine

Il s'agit de la valeur établie par les experts immobiliers à l'issue de l'évaluation faite des actifs immobiliers.

Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution de la société (frais d'actes, commission...). Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Durée moyenne restante des baux (WALT)

Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

ALTIXIA Cadence XII I réf. 2025-BT04- Droits photos : ALTIXIA REIM - 26-01-2026