ALTIXIA
REIM

SCPI ALTIXIA CADENCE XII

NOTE D'INFORMATION
ANNEXE REGLEMENTAIRE
STATUTS

La présente note d'information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 19-02 en date du 12 mars 2019, tient compte des mises à jour effectuées en août 2020, juillet et octobre 2021, mai et décembre 2022, mars et juin 2023, juin 2024, juin 2025, mars et juillet 2026

Portail SCPI
Fortuny

SCPI ALTIXIA CADENCE XII

TABLE DES MATIERES

DEFINITIONS 4

INTRODUCTION 4

1. NATURE DU CAPITAL ET MODALITÉS DE SORTIE 4
   - Capital initial et renseignements sur les fondateurs 5
   - Capital social effectif 5
   - Capital social statutaire ou maximal 6
   - Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital 6

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 7

3. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ 8

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES 8

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 9

6. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI 10

7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 11

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 12

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ÊTRE REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 12

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 12

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 13

4. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT, AGRÉMENT 13

5. JOUISSANCE DES PARTS 13

6. CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 14

7. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS 14

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE 16

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS 16
   - Registre 16
   - Pièces à envoyer à la Société 16
   - Agrément 17
   - Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus 17
   - Absence de garantie 17
   - Droit d'enregistrement 17
   - Délai de versement des fonds 17

2. RETRAIT DES ASSOCIÉS SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE 17
   - Conditions du retrait 17
   - Modalités de retrait 17
   - Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement 18

Prix de retrait 19
Effet du retrait 19
Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital 19
3. RETRAIT DES ASSOCIÉS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE 20
Registre des ordres 20
Prix d'exécution et périodicité 21
Mode de transmission des ordres 21
Mode de couverture des ordres 22
Blocage du marché des parts 22

CHAPITRE III – FRAIS 23
Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion 23
Rémunération de la Société de Gestion 23

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 25
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 25
Convocation et délai 25
Ordre du jour, informations, inscription de résolutions 26
Procès-verbaux 26
Consultation écrite 26
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 27
Répartition des bénéfices 27
Provision pour gros entretien 27
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 27
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 28
Fiscalité des revenus de source française 28
Fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières 30
Fiscalité des plus-values immobilières 30
Prélèvements sociaux 32
Impôts sur la fortune immobilière (IFI) 32
5. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIÉS 33
Modalités et échéances de communication des informations exigées au titre du démarchage 33

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS 34
1. LA SOCIÉTÉ 34
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 34
Attributions 34
Nombre de membres 34
Durée de leur mandat 35
Renouvellement, candidature, désignation 35
Composition du conseil 35
3. AUTRES ACTEURS 36
Administration : Société de Gestion nommée 36
Dépositaire 36
Commissaires aux comptes 36
Expert externe en évaluation 36
4. INFORMATIONS 37
Personne assumant la responsabilité de la note d'information 37

ANNEXE REGLEMENTS DISCLOSURE ET TAXONOMIE 38

STATUTS 40

DEFINITIONS

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

AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers
CMF ou COMOFI	Désigne le Code Monétaire et Financier
RG AMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
La Société ou la SCPI	Désigne la société civile de placement immobilier ALTIXIA CADENCE XII
La Société de Gestion	Désigne ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 32 avenue Marceau, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028.
Statuts	Désigne les statuts de la Société

INTRODUCTION

La SCPI ALTIXIA CADENCE XII est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous la forme de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

1. NATURE DU CAPITAL ET MODALITÉS DE SORTIE

La Société est une SCPI à capital variable. Toutefois, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité dans les conditions ci-après offrant ainsi à l'associé la possibilité de céder ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

Ainsi, deux possibilités de sortie, avec intervention de la Société de Gestion, sont offertes aux associés dès lors qu'il existe un acquéreur en contrepartie :

■ **A1**. Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante enregistrée au cours des 12 mois précédant la période de compensation en cours ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. Si la demande de retrait de l'associé n'a pu être satisfaite en totalité ou partiellement à défaut de souscription, conduisant au blocage du marché primaire, il pourra être procédé à la vente des parts de l'associé sur le marché secondaire, avec intervention de la Société de Gestion, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion,

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

- la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté, lorsque 5% des parts sont en attente de retrait depuis au moins six mois,

- l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités A1 et A2 ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

De plus, une possibilité de sortie, sans intervention de la Société de Gestion, est offerte aux associés :

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

CAPITAL INITIAL ET RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

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

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

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

Les Associés fondateurs de la Société sont :

1ers Associés fondateurs :

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

Les 1ers Associés fondateurs ont souscrit le 13 décembre 2018.

Puis ont souscrit, les 2nds Associés fondateurs :

■ Raphael Oziel	1 part soit 150 €
■ Alain Regnault	10 parts soit 1 500 €
■ Vincent Danis	10 parts soit 1 500 €
■ Francis Dubosc	1 part soit 150 €
■ José Zaraya	5 parts soit 750 €
■ Hervé Manet	25 parts soit 3 750 €
■ LSG Conseils SASU	5 parts soit 750 €
■ Dominique Dudan	10 parts soit 1 500 €
■ Daniel Collignon	10 parts soit 1 500 €
■ Benoit Nevin	2 parts soit 300 €

Les seconds Associés fondateurs ont souscrit le 19 décembre 2018.

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion constate et arrête, le montant du capital social effectif qui est égal au montant des souscriptions auquel on soustrait le montant des retraits effectués notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

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

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

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

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

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

- dix pour cent (10%) du capital social statutaire
- quatre-vingt-dix pour cent (90%) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice précédent
- le capital social légal minimal exigé par la réglementation, soit 760 000 €.

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE OU MAXIMAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023 a fixé le capital social maximal, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à 500 000 000 euros, divisé en 3 333 333 parts d'une valeur nominale de 150 €.

Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

1) Blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application de l'article 8 des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur (i) représentent 5 % des parts de la Société et (ii) demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier papier ou électronique), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

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

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

2) Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier

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

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

2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

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

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

Par une politique d'investissement sélective, la Société prévoit d'investir de manière diversifiée dans des immeubles qui sont des bureaux, des locaux commerciaux en pied d'immeubles et centres commerciaux, des résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées), des locaux d'activités, des entrepôts, des hôtels voire des logements.

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

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

Ces immeubles seront situés en France métropolitaine, principalement à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales, au sein de pays de l'union Européenne voire dans des pays situés en Europe.

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

Par ailleurs, la Société pourra également, dans les limites prévues par la réglementation :

- Acquérir, dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, et plus généralement des 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.
- Conclure des contrats de promotion immobilière ;
- Procéder à des travaux.

La Société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par ALTIXIA REIM ou des sociétés qui lui sont liées (toute société contrôlée par ALTIXIA REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même ALTIXIA REIM au sens de l'article L233-3 I du Code de Commerce).

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

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

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

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

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale. Toutefois, la Société de Gestion est d'ores et déjà autorisée à procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers telle que résultant des expertises immobilières.

Elle pourra également 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.

Enfin, à titre accessoire, la SCPI pourra 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.

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

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et, lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée, en fonction de l'évolution des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société.

La Société de Gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tous moyens appropriés.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

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

RISQUE DE LIQUIDITE

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

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

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. Par ailleurs, un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait a été mis en place afin que les demandes de retraits puissent être compensées avec les montants provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

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

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

RISQUE DE VARIATION DES REVENUS

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

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

RISQUE DE TAUX

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ALTIXIA CADENCE XII peut recourir à l'endettement principalement bancaire, en application des dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier, à hauteur maximale de 40% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII pour financer ses investissements. Ce montant a été fixé, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, par l'assemblée générale constitutive.

Ces financements concerneront :

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

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

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

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

RISQUE DE MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION FISCALE

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

RISQUE LIE A LA GESTION DISCRETIONNAIRE

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

RISQUE DE CHANGE

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

6. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI

Les évaluateurs ou experts externes en évaluation établissent une expertise quinquennale de chacun des immeubles composant le patrimoine de la Société ainsi qu'une actualisation annuelle. Ces valeurs vénales sont validées en interne par la Société de Gestion.

Les parts de sociétés de personnes, non cotées sur un marché réglementé, sont évaluées selon leur propre méthode de sorte que les comptes sociaux de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la Société de Gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion et le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice les valeurs :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est basée sur une expertise quinquennale des immeubles susvisée. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée de la commission de souscription et des frais et droits qui seraient nécessaires à la reconstitution de la Société.

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

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion.

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

7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la note d'information.

CHAPITRE 1
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ÊTRE REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

En application des dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant les documents définis par la réglementation soit à la date de la présente note :

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

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique.

Ces documents, à l'exception du bulletin de souscription, sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.altixia.fr

Un exemplaire papier des documents susvisés est fourni gratuitement à tout souscripteur qui en ferait la demande.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

- **La valeur nominale de la part** est de cent cinquante euros (150 €).

Cette valeur nominale est majorée d'une prime d'émission de cinquante euros (50 €) à la date de la présente note d'information destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection de capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

- **La prime d'émission** inclut une commission de souscription dont le montant est égal à neuf pour cent hors taxes (9% HT) maximum du prix de souscription, soit dix-huit (18) euros, TVA en sus au taux en vigueur, soit actuellement 10.8% TTC du prix de souscription TTC soit vingt et un euros et soixante centimes (21,6 €).

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Toutes les parts sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission puis inscrites sur le registre défini par les dispositions de l'article 422-205 du RGAMF et de l'article 2.3 de l'instruction AMF DOC-2019-04.

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

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. De plus, la société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

La première souscription d'un nouvel associé doit être de dix (10) parts au moins.

Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

4. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT, AGRÉMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus sous format papier au siège social de la Société (32 avenue Marceau à Paris 8ème) ou sont effectuées par voie électronique.

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

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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

5. JOUISSANCE DES PARTS

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés par l'acquisition des immeubles, l'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin trimestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription et ont fait l'objet de Notices publiées au BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires) le 22 mars 2019 et le 19 novembre 2021.

Toute modification de ces conditions sera annoncée dans le bulletin trimestriel d'information et devra faire l'objet d'une actualisation de la note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, notamment).

6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

- les parts détenues par les membres fondateurs représentent un montant supérieur au capital social minimal de 760.000 €, et
- une caution solidaire a été émise par la banque Société Générale à hauteur de six millions neuf cent quarante mille euros (6.940.000 €). Cette caution aurait été mise en jeu afin de rembourser les associés si 15 % du capital maximum de la Société n'était pas été souscrit dans un délai d'un an courant à compter de la date d'ouverture de la souscription.

La Société de Gestion a défini un objectif d'ouverture de la souscription au public du capital de la Société à compter de :

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

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais, la commission de souscription étant prélevée sur la prime d'émission.

En application des dispositions qui précèdent, la Société de Gestion, sur la base des expertises du patrimoine et de comptes de la Société, arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

7. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion ne faisant aucune distinction entre les associés, ceux-ci bénéficient d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion accomplit les démarches suivantes :

- **sur le marché primaire** : lles dossiers de souscription et retrait de parts de la Société sont réceptionnés, sous format papier ou par voie électronique, par le service Clients de la Société de Gestion qui les horodate et contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Les demandes de retrait comprennent a minima l'identité du cédant, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts cédées et le prix de retrait. Si ce contrôle est positif les dossiers sont enregistrés dans le logiciel métier, en fonction de leur date et heure d'enregistrement.

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

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription.

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

- **sur le marché secondaire** : es dossiers d'achat et vente de parts de la Société sont réceptionnés, sous format papier ou par voie électronique, par le service Clients de la Société de Gestion qui les horodate puis contrôle la validité et l'exhaustivité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Les demandes de vente comprennent a minima l'identité du cédant, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts cédées et le prix de vente. Si ce contrôle est positif, les dossiers sont enregistrés dans le logiciel métier en fonction de leur horodatage sur le registre des parts et sur le logiciel de tenue de marché de la Société de Gestion.

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

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

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

Les ordres d'achat émis au prix d'exécution ou à un prix supérieur sont exécutés si une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux associés et matérialisées par une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs déposée dans leur espace extranet client.

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

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

CHAPITRE 2
MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la Société peut :

- opérer un retrait, en demandant le remboursement de ses parts selon les règles et dans les limites fixées par les statuts

- ou en cas de suspension de la variabilité du capital tel que prévu ci-dessus, céder ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ventes sur le marché secondaire,

- céder ses parts à un tiers sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire.

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

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

REGISTRE

Les souscriptions, tous les transferts, cessions ou mutations de parts sont inscrits, par ordre chronologique, sur un registre des associés, tenu au siège de la Société. Leur inscription les rend opposables à la Société.

PIÈCES À ENVOYER À LA SOCIÉTÉ

En complément des documents listés dans le bulletin de souscription, les informations et documents mentionnés ci-dessous pour chaque cas de transfert devront être adressés à la Société de Gestion :

- **Cession de gré à gré** : la transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier (fixés forfaitairement à 100 € HT soit à ce jour 120 € TTC) et sur présentation :

  • d'un acte ou du formulaire CERFA signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse du bénéficiaire accompagnée d'une copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois et copie d'une pièce d'identité en cours de validité du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs ;

  • de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5%, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

- **Toute mutation autre que les cessions** : la mutation sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier (fixés forfaitairement à 100 € HT soit à ce jour 120 € TTC) et sur transmission à la Société de Gestion de :

  • la copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration (réf. 2735) visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros ;

  • l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse, copie d'une pièce d'identité en cours de validité, justificatif de domicile de moins de 3 mois ;

  • le formulaire de déclaration de destination des fonds (DDF) dûment complété et accompagné des pièces justificatives y afférentes.

AGRÉMENT

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

La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément.

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

DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES PARTS CÉDÉES CESSENT DE PARTICIPER AUX DISTRIBUTIONS DE REVENUS

Le cédant perd ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre.

Le cessionnaire bénéficie des droits à acompte sur dividende à cette même date.

ABSENCE DE GARANTIE

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit ni le retrait ni la revente des parts.

DROIT D'ENREGISTREMENT

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

DÉLAI DE VERSEMENT DES FONDS

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

2. RETRAIT DES ASSOCIÉS SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE

Comme indiqué ci-dessus, un associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts peut opérer un retrait, en demandant le remboursement de ses parts selon les règles et dans les limites fixées par les statuts ou céder ses parts à un tiers.

Le capital sera réduit dans la proportion de ce retrait conformément et dans les limites de la clause de variabilité du capital.

La Société et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts.

Les souscriptions, tous les transferts, cessions ou mutations de parts sont inscrits, par ordre chronologique sur un registre des associés, tenu au siège de la Société. Leur inscription les rend opposables à la Société.

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

CONDITIONS DU RETRAIT

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

MODALITÉS DE RETRAIT

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

Ces demandes sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion. Les demandes de retrait comprenant a minima l'identité du cédant, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts cédées et le prix de retrait sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Les demandes complètes (cf. ordre de retrait disponible auprès de la Société de Gestion) seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

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

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2)% par mois de la valeur de reconstitution de la Société sur une période de douze (12) mois. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Les modalités de fonctionnement de ce mécanisme de compensation différé des demandes de retrait avec les sommes provenant des souscriptions des douze (12) derniers mois, dans la limite précitée de deux (2)% par mois de la valeur de la Société, seront communiquées dans chaque bulletins d'informations trimestriels, ainsi que dans le rapport annuel, dans l'hypothèse de son activation (i.e informations sur le niveau des sommes disponibles, l'historique des opérations de compensation)

MODALITÉS DE RETRAIT SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

PRIX DE RETRAIT

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

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

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

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

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

Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

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

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

EFFET DU RETRAIT

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er janvier.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

Lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

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

2) Blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application de l'article VIII des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, représentant 5 % des parts de la Société, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de sus-

pendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

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

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

3. RETRAIT DES ASSOCIÉS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai peut être prorogé une fois de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

REGISTRE DES ORDRES

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

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

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

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

- **Ordres d'achat**
  - un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5%, compris,
  - le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque.
  - A la différence des ordres de vente (durée limitée à 12 mois), les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.

- **Ordres de vente**

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

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

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

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

PRIX D'EXÉCUTION ET PÉRIODICITÉ

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

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

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

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

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

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

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Ordres d'achat : les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier ou mail avec accusé de réception. L'encaissement du prix par la Société de Gestion vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

Ordres de vente : les formulaires d'ordre de vente et leurs modificatifs sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par courrier ou mail avec accusé de réception. La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

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

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

Pour participer à la confrontation du vendredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard le mercredi précédent. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche

dernier jour ouvré qui précède. Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

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

MODE DE COUVERTURE DES ORDRES

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

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

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

CHAPITRE 3
FRAIS

RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, documents commerciaux et certificats de parts, publicité. Elle assure par son personnel la bonne administration de la Société y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paie tous les autres frais, et notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine, y compris les honoraires d'intervenants techniques ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais du conseil de surveillance ;
- la contribution versée à l'AMF ;
- les frais et honoraires du commissaire aux comptes ;
- les frais de contentieux ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information,
- et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans les frais pris en charge par la Société de Gestion.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Pour la gestion de la Société, ces commissions dues à la Société de Gestion sont les suivantes :

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

  Cette commission a pour objet de rémunérer la recherche de capitaux nouveaux.

- **Commission de gestion des biens sociaux** d'un montant égal à dix pour cent (10%), TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la Société.

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

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

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

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

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

■ **Commission d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition et/ou de la cession d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières : la Société de Gestion percevra une rémunération, au titre de sa mission lors des cessions ou des acquisitions d'actifs immobiliers détenus de manière directe ou indirecte (parts de sociétés éligibles à l'actif de la Société), d'un montant maximal égal à :

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

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

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

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

■ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier** : une commission calculée sur le montant des travaux effectués est due à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de définition, commande, suivi et pilotage des travaux. Cette commission est égale à trois pour cent (3 %) maximum, TVA en sus soit 3,6% TTC au taux de TVA en vigueur, du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

CHAPITRE 4
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les assemblées générales représentent l'ensemble des associés. Chaque associé y dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital. En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance. Il est précisé que seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la Société au plus tard le 3ème jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

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

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

CONVOCATION ET DÉLAI

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

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

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. De plus, ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours à l'avenir à la voie postale.

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

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.

ORDRE DU JOUR, INFORMATIONS, INSCRIPTION DE RÉSOLUTIONS

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

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

- les comptes et l'annexe de l'exercice s'il s'agit de l'assemblée validant les comptes,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

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

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

- de 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- de 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euro et 15.200.000 euros ;
- de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Cette demande est adressée au siège social de la Société par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

PROCÈS-VERBAUX

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

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

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

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

CONSULTATION ÉCRITE

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

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

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

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

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

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

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément aux dispositions de l'article 422-198 alinéa 1 du RGAMF, les conventions passées entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, sont approuvées par l'assemblée générale de la Société.

Le recours aux prestations de sociétés actionnaires de la Société de Gestion et/ou détenues par un actionnaire de cette dernière (ci-après les « Sociétés Actionnaires »), pourra, après mise en concurrence, être décidé afin d'assurer la définition, la commande, le suivi, la réception et la levée des réserves des travaux de construction, reconstruction, rénovation, surélévation, transformation ou plus généralement tous travaux sur le gros œuvre et le second œuvre des immeubles.

En outre, le recours aux Sociétés Actionnaires pourra être décidé pour la location et relocation des immeubles des fonds gérés ou dédiés dans le cadre de mandats de location signés entre un FIA ou un fonds dédié, représenté par ALTIXIA REIM, et lesdites Sociétés Actionnaires, et régis par les dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 modifiée et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 modifié.

Enfin, la Société de Gestion s'engage à faire évaluer par un expert indépendant préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la Société de Gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

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

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

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Le résultat de la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. Aussi, les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.

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

FISCALITÉ DES REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

- **Revenus locatifs**
  - Personnes physiques

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

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

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

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier permettant de déduire, au titre des charges de l'exercice, un abattement forfaitaire égal à 30% du montant brut du revenu brut..

Concernant les revenus locatifs de source étrangère, si une convention fiscale internationale est en vigueur entre la France et l'Etat source des revenus, ces derniers sont, le plus souvent, imposables seulement dans ce second Etat. Cela ne dispense toutefois pas le contribuable français de déclarer ces revenus lors de l'établissement de sa déclaration fiscale annuelle.

En cas d'imposition en France des revenus, au sens de la convention fiscale internationale, il est, le plus souvent, prévu un crédit d'impôt égal à l'impôt français permettant d'éviter la double imposition.

- Personnes morales

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

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

■ **Revenus financiers**

- Personnes physiques

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

Depuis le 1er janvier 2026, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 18,6% soit, une taxation globale à 31,4%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

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

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

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

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

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,

- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

- Personnes morales

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

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

Pour les personnes physiques et les personnes morales assujetties à l'impôt sur le revenu, dans le cas où ces revenus financiers seraient de source étrangère, il convient de se référer à la convention fiscale internationale en vigueur entre l'Etat concerné et la France pour déterminer le montant de l'éventuelle retenue à la source prélevée par l'Etat d'origine des revenus.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES

- Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les plus-values réalisées, lors des cessions de valeurs mobilières, sont en principe soumises au PFU (12,8% auquel s'ajoutent 18,6% de prélèvements sociaux), mais peuvent, sur option globale concernant les revenus du patrimoine, être imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En cas d'option pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu, et sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 6,8 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

- Personnes morales

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

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

Pour les personnes physiques et les personnes morales assujetties à l'impôt sur le revenu, dans le cas où ces revenus de plus-values sur cessions de valeurs mobilières seraient de source étrangère, il convient de se référer à la convention fiscale internationale en vigueur entre l'Etat concerné et la France pour déterminer (i) l'Etat disposant du droit d'imposer les revenus (qui est, le plus fréquemment, l'Etat de résidence du cédant) et, le cas échéant, (ii) le montant de l'éventuelle retenue à la source prélevée par l'Etat d'origine des revenus.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

- Personnes physiques

❒ Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

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

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux détaillés ci-après
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année	-	9%
Au-delà de la 30ème année	-	-

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

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

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

L'impôt correspondant est acquitté par l'associé (en cas de retrait) dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

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

❒ Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

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

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,

- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

  · des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,

  · des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

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

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

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

- Personnes morales

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

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

En cas de cession d'immeubles situés à l'étranger, la convention fiscale internationale entre l'Etat concerné et la France trouvera à s'appliquer pour répartir le droit d'imposer la plus-value générée, bien que la quasi-intégralité des conventions fiscales attribuent ce droit au pays dans lequel est sis l'immeuble cédé

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

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

- La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- Prélèvement de Solidarité, au taux de 7,5%

Certains revenus du capital (dividendes, intérêts, plus-value en cas de cession de valeurs mobilières...) supportent toutefois un taux majoré de 18,6 % en raison de l'augmentation de la CSG d'1,4 point au 1er janvier 2026.

IMPÔTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable, au 1er er janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de cet impôt à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI, appliquée à la valeur des parts. La Société de gestion indique tous les ans aux porteurs de parts, les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'impôt sur la fortune immobilière.

Un contribuable est soumis à l'IFI si la valeur de ses biens immobiliers excède 1.300.000 euros au 1er janvier de l'année.

Pour les non-résidents, seuls sont pris en compte les immeubles sis en France pour l'assiette de l'IFI.

Toutefois, pour les résidents fiscaux de France, il convient de prendre en compte l'ensemble des actifs immobiliers détenus, sis en France ou à l'étranger.

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

5. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

L'information des associés est définie par les dispositions de la réglementation notamment les dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, de l'article 3 de l'instruction AMF DOC-2019-04 et de l'article R.214-144 du CMF. Elle est assurée au moyen de tout support durable mis à la disposition des associés et accessibles sur le site internet de la Société de Gestion (www.altixia.fr)

L'information des associés est également assurée par la présente note d'Information et les Statuts de la Société.

L'information périodique adressé aux associés par la Société de Gestion est constituée des documents définis par la réglementation soit à la date des présentes :

- **le rapport annuel** : est envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et comprend le rapport de la Société de Gestion, le ou les rapports du conseil de surveillance, le ou les rapports des commissaires aux comptes, ainsi que de la convocation à l'assemblée générale qui comprend le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Ces informations pourront être adressées aux associés par voie électronique, ou déposées sur l'extranet de la Société de Gestion avec information préalable des associés.

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

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

- **Le bulletin trimestriel d'informations**

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

MODALITÉS ET ÉCHÉANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGÉES AU TITRE DU DÉMARCHAGE

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui stipule que, pour procéder l'offre au public de parts, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,

- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date et le numéro de visa, ainsi qu'une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE 5
ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS

1. LA SOCIÉTÉ

- **Dénomination sociale** : ALTIXIA CADENCE XII
- **Nationalité** : française
- **Siège social** : 32, avenue Marceau - 75008 PARIS
- **Forme juridique** : SCPI — société civile de placement immobilier — régie par les articles 1832 et 1845 suivants du code civil, les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier par les articles 422-189 à 422-249 du Règlement Général de l'AMF, les articles 280-3° nonies du code général des impôts et par tous textes subséquents et par les statuts.
- **Lieu de dépôt des statuts** : greffe du Tribunal de Commerce de Paris
- **Immatriculation** : Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 615 823.
- **Durée :** la durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, soit le 13/12/2018, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- **Exercice social** : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.
- **Objet social :** la Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- **Capital initia**l : 3 877 500 €
- **Capital statutaire** : 500 000 000 €
- **Capital effectif** au 31 décembre 2025 : 142 078 500 €

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

ATTRIBUTIONS

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

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

NOMBRE DE MEMBRES

Conformément aux statuts, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs il est constitué un conseil de surveillance de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le secrétariat du conseil est assuré par la Société de Gestion.

DURÉE DE LEUR MANDAT

Le premier conseil de surveillance a été renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale qui a statué sur les comptes du deuxième exercice de la Société.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance.

RENOUVELLEMENT, CANDIDATURE, DÉSIGNATION

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

La Société de Gestion procède à l'appel à candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

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

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 30 juin 2026 est composé comme suit :

- Monsieur Vincent DANIS
- Madame Dominique DUDAN
- Madame Sonia FENDLER
- Monsieur Alain REGNAULT
- SCI BELEMEO PATRIMOINE

Ce conseil est nommé pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028.

3. AUTRES ACTEURS

ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

Dénomination : ALTIXIA REIM

Siège Social : 32, avenue Marceau - 75008 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : société par actions simplifiée

Registre du Commerce et des sociétés de Paris : 814 061 321 RCS PARIS — Code APE/NAF : 6630Z

Objet social : société de gestion de portefeuille (notamment gestion de SCPI, d'OPCI) et le conseil en investissement pour compte de tiers

Capital : 1 537 037 euros

Direction : Hubert BEUREY, Président

Agrément : ALTIXIA REIM est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP.15000028 en date du 3 novembre 2015.

Fonds propres règlementaires

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

DÉPOSITAIRE

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

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société.

La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du CMF et articles 323-23 à 323-41 du RGAMF. Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

A été désigné comme Commissaire aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2030, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029:

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée, au capital de 58 978.80 € dont le siège social est 50 Cours de l'Ile Seguin — 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, Expert en évaluation, a accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

AUTRE

La Société de Gestion assure en interne les missions d'Asset Management. En revanche, les prestations de Property Management, et plus particulièrement la gestion technique des immeubles (Facility Management), comme de sourcing des actifs immobiliers, peuvent faire l'objet d'une externalisation. Les modalités de sélection desdits prestataires sont détaillées au sein des procédures internes de la Société de Gestion. De plus, dans l'hypothèse où ces missions seraient confiées à une ou plusieurs sociétés liées à la Société de Gestion, les principes décrits au sein de la politique de gestion des conflits d'intérêts seraient respectés et les associés informés via le rapport annuel.

4. INFORMATIONS

Toute information est communiquée par :

Service Clients
32, avenue Marceau - 75008 PARIS
serviceclient@altixia.fr
téléphone : 01.80.05.26.20

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

ALTIXIA REIM
Représentée par son Président Hubert BEUREY

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

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

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

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

ANNEXE REGLEMENTS DISCLOSURE ET TAXONOMIE

Information pré-contractuelle requise par l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 (dit Disclosure) et 7 du règlement (UE) 2020/852 (dit Taxonomie)

SCPI ALTIXIA CADENCE XII
RCS PARIS 844 615 823

DISCLOSURE

Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

Le règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, définit un investissement durable comme :

- un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire,
- ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail,
- ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,

pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ce règlement définit également le risque en matière de durabilité comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité dans les domaines environnemental, social et de gouvernance.

Plus spécifiquement, la société de gestion estime que la SCPI ALTIXIA CADENCE XII est confrontée aux risques suivants en matière de durabilité :

- Les risques physiques liés au changement climatique : le changement climatique est source de phénomènes physiques météorologiques (sécheresses, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles…) dont la fréquence et l'intensité augmentent. Ces phénomènes peuvent occasionner des dommages à la structure même des actifs immobiliers et exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils peuvent également diminuer la valeur de l'actif via une baisse de son attractivité tant à la commercialisation qu'à la revente.
- Les risques liés à la perte de biodiversité : la perte de biodiversité (dégradation de la qualité de l'air tant extérieur qu'intérieur, de la qualité de l'eau, risque pour la santé des occupants) peut rendre nécessaire la réalisation de travaux pour y remédier et/ou ayant un impact sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.
- Le risque de transition lié au changement climatique : la transition écologique initiée par les autorités nationale comme européenne est source d'une réglementation environnementale croissante. Le respect de ces nouvelles normes, et notamment les travaux ou prestations nouvelles induites, peuvent également avoir un impact financier négatif sur la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.
- Le risque de responsabilité lié tant aux conséquences des changements climatiques que, le cas échéant, au non-respect de la réglementation environnementale, pourrait avoir, outre un impact financier, des conséquences réputationnelles majeures pour la SCPI ALTIXIA CADENCE XII.
- Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. L'exposition aux

risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients. Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la SCPI.

A ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement mais une réflexion en ce sens est entamée, notamment quant aux évènements dans le domaine environnemental.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont systématiquement pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle (i) du coût des travaux nécessaires à la mise enconformité de l'actif à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou (ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

L'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII est fonction des risques auxquels chaque actif est exposé lesquels peuvent conduire à des coûts de travaux et/ou prestataires ayant un impact sur son rendement, mais également à une baisse de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif pouvant avoir un impact sur sa valeur d'expertise.

TAXONOMIE

A ce jour, les investissements sous-jacents à la SCPI ALTIXIA CADENCE XII ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La Société s'engage à respecter un alignement minimum de 0% avec la Taxonomie européenne au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.

Dernière mise à jour de l'annexe : juin 2024

STATUTS

SCPI ALTIXIA CADENCE XII

RCS PARIS 844 615 823

Version à jour au 30 juin 2026

TITRE I
FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE I. FORME DE LA SOCIÉTÉ

Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable dont le fonctionnement est régi par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, des articles L.214-86 à L.214-1118 et R.214-130 à R.214-160, L 231-1 et suivants, du Code Monétaire et Financier, des articles 422-189 à 422-249 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'instruction AMF DOC-2019-04 de l'Autorité des Marchés Financiers, des dispositions applicables du code général des impôts notamment l'article 208-3° nonies du CGI, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Dans les présents statuts, les termes «CMF» et « le Règlement », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La SOCIÉTÉ » désignera la SCPI.

ARTICLE II. OBJET DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ a pour objet :

i. L'acquisition directe ou indirecte (c'est-à-dire en 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 règlementation. 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, 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 maitrise 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 acqué-

Portail-SCPI.fr
Fortuny

rir, 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.

ARTICLE III. DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ a pour dénomination sociale : ALTIXIA CADENCE XII.

ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

Le siège social de la SOCIÉTÉ est fixé 32, avenue Marceau à Paris 8ème.

L'assemblée générale extraordinaire statuant sur les conditions définies dans les présents statuts pourra transférer le siège social de la SOCIÉTÉ en tout autre endroit en France métropolitaine. Ce transfert pourra également intervenir également par décision de la société de gestion.

ARTICLE V. DUREE DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le montant du capital social de la SOCIÉTÉ est variable.

Le capital social de la SOCIÉTÉ a été constitué, lors de la constitution de la SOCIÉTÉ, des apports effectués en numéraire par les associés fondateurs pour un montant de 3 877 500 €.

ARTICLE VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

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

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

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

ARTICLE VIII. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le montant du capital social de la SOCIÉTÉ augmente par suite des apports effectués par les associés et diminue par suite des retraits.

Le capital social de la SOCIÉTÉ ne pourra être inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximal,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, ou
- 760 000 €.

Si les conditions des marchés immobiliers se modifient, notamment en cas de hausse importante des prix d'investissement, la société de gestion pourra décider de suspendre momentanément les souscriptions ou de fixer une limite provisoire au capital par rapport au montant du capital social maximal de la SOCIÉTÉ.

Préalablement ou concomitamment à ces mesures de suspension ou limitation du montant des souscriptions de parts de la SOCIÉTÉ, la société de gestion devra informer l'AMF, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ

Si des demandes de retrait portant sur plus de 5% des parts de la SOCIÉTÉ ne sont pas compensées par des souscriptions au terme d'une période de six mois consécutifs, la société de gestion pourra suspendre la variabilité du capital. Préalablement à cette mesure de suspension, la société de gestion devra informer l'AMF, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

La suspension de la variabilité emportera arrêt de l'émission de parts nouvelles et des retraits de parts. Le capital social effectif ne pourra plus être augmenté

Dans ce cas, les parts pourront être acquises ou cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit ci-dessous, à l'article XI.3.A.

RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La variabilité du capital pourra être rétablie sur décision de la société de gestion notamment lorsque les ordres d'achat de parts excèderont les ordres de vente sur le marché secondaire au terme d'une période de trois mois consécutifs et que le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire sera d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

Préalablement au rétablissement de la variabilité du capital, la société de gestion devra informer l'AMF, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

Le rétablissement de la variabilité entraînera

- La fermeture du marché secondaire donc annulation de tous les ordres inscrits.
- L'émission de parts nouvelles à un prix de souscription fixé en fonction la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retraits de parts

Les marchés primaire et secondaire de parts de la SOCIÉTÉ ne peuvent fonctionner concomitamment de sorte qu'un associé ne peut demander le rachat de ses parts par émission d'une demande de retrait et leur cession sur le marché secondaire par émission d'un ordre de vente.

ARTICLE IX. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.

Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.

Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

Le montant du capital social est réduit du montant des retraits notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

ARTICLE X. TITRES - PARTS DE LA SOCIÉTÉ

Une part de la SOCIÉTÉ a une valeur nominale minimale de 150 €.

Les parts souscrites sont nominatives et numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Un certificat de propriété, incessible, représentatif des parts sera émis sur demande de chaque associé.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. De plus, la société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

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.

ARTICLE XI. RETRAITS DE PARTS

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées dans les présents statuts.

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la société de gestion (y compris un envoi par mail de l'ordre scanné). Les demandes seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Les parts remboursées sont annulées.

Les demandes de retraits peuvent être exécutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze mois précédents. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donnée sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) le souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur re reconstitution de la SOCIÉTÉ défini dans la note d'information.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SOCIÉTÉ peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers. Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. Par compensation avec les demandes de souscriptions en cours ou des douze derniers mois si elles existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
2. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur ce fonds. En

pareil cas, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.

3. Par la suspension de la variabilité du capital décidée par la société de gestion, conformément à l'article 8 des présents statuts, si des demandes de retrait portant sur plus de 5% des parts de la SOCIÉTÉ ne sont pas compensées par des souscriptions au terme d'un période de six mois consécutifs, et la mise en place d'un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.
4. Par des mesures décidées par une assemblée générale extraordinaire convoquée conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF. Cette convocation intervient dans un délai de deux (2) mois courant à compter du constat par la société de gestion de demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ non satisfaites à l'issue d'un délai de douze (12) mois après leur enregistrement. En pareil cas, la société de gestion en informe l'AMF.

L'assemblée générale prend les mesures appropriées dont,

a. la suspension de la variabilité emportant l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues.
b. la confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-205 à 422-217 du Règlement ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède les 2e et 4e vendredi de chaque mois à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d›ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l›avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d›information, information sur le site Internet de HERACLES GESTION ou directement auprès de son service client. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion.
c. la cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ.

ARTICLE XII. TRANSMISSION DES PARTS - NANTISSEMENT

1.Cession entre vifs

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 11, céder leurs parts.

La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver, par ses propres moyens, une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la société de gestion.
- Soit sur le marché secondaire en cas de suspension de la variabilité du capital. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la société de gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Les deux possibilités sont distinctes et non cumulatives.

Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la SOCIÉTÉ et aux tiers. L'associé cédant cesse de bénéficier du droit au dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la SOCIÉTÉ. Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé par le cédant à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la société de gestion, soit

du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la SOCIÉTÉ n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit par la SOCIÉTÉ en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant et l'accord de l'assemblée générale prévu à l'article 9 ci-dessus.

Si, à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la SOCIÉTÉ.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil c'est à dire par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

2.Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la SOCIÉTÉ continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SOCIÉTÉ par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. 2. De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la SOCIÉTÉ et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

3.Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la SOCIÉTÉ. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la réception dudit courrier, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis. Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du code civil, à moins de rachat par la SOCIÉTÉ décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

ARTICLE XIII. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIÉTÉ a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est (i) engagée en fonction de sa part dans le capital et (ii) limitée au montant de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIÉTÉ, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la SOCIÉTÉ du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XIV. GÉRANCE DE LA SOCIÉTÉ - SOCIÉTÉ DE GESTION

La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 32 avenue Marceau, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028.

Les fonctions de la société de gestion sont d'une durée indéterminée. Le mandat de la société de gestion prend fin, soit par démission, soit par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des associés présents ou représentés s'agissant de modifier les présents statuts. Toutefois, la révocation, si elle est effectuée sans juste motif, peut donner lieu à dommages et intérêts. Tout associé peut en outre demander judiciairement pour cause légitime la cessation des fonctions de la société de gestion.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la SOCIÉTÉ serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée par l'assemblée générale convoquée par le conseil de surveillance. Cette société de gestion devra avoir reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance exerce de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion par les présents statuts et, à cette fin, il peut désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom et lui conférer tous pouvoirs à cet effet.

ARTICLE XV. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs de la société de gestion sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SOCIÉTÉ, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

La société de gestion doit agir dans l'intérêt exclusif des associés et peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la SOCIÉTÉ, dans le cadre de son objet social.

A l'égard de la SOCIÉTÉ, les pouvoirs de la société de gestion ne sont limités que dans les domaines réservés à l'assemblée générale par le CMF ou par les statuts et notamment:

■ Conformément aux articles L.214-101 et L.214-102 du CMF, tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ doivent être autorisés par l'assemblée générale des associés.

■ Contracter des emprunts assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale. La société de gestion est d'ores et déjà autorisée à procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers telle que résultant des expertises immobilières.

La société de gestion a tous pouvoirs pour, dans la limite de l'autorisation délivrée par l'assemblée, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, décider des tranches à faire souscrire et déterminer les dates et les modalités de souscription.

Elle procède aux appels de fonds nécessaires, pour la libération du capital, elle fixe le calendrier des libérations et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Elle agrée tous nouveaux associés, soit à l'occasion d'augmentation de capital, soit à l'occasion de cessions de parts.

La société de gestion administre les biens de la SOCIÉTÉ, sous le contrôle du conseil de surveillance prévu sous l'article 20 ci-après.

Notamment, elle représente la SOCIÉTÉ vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances.

Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Elle fait ouvrir au nom de la SOCIÉTÉ tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Elle fait et reçoit toute la correspondance de la SOCIÉTÉ, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats-cartes ou autres titres de paiement.

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.

Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, arrête l'ordre du jour des assemblées et statue sur toutes propositions à faire.

La société de gestion convoque les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Elle préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF.

Elle peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article 21 ci-après ou convoquer une assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en sa qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SOCIÉTÉ et n'est responsable que de son mandat.

Elle ne peut recevoir des fonds pour le compte de la SOCIÉTÉ.

ARTICLE XVI. DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS

La société de gestion peut, dans les limites fixées par la réglementation, conférer à toute personne de son choix, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués et partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la SOCIÉTÉ.

ARTICLE XVII. CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES ORGANES DE GESTION

Toute convention intervenant entre la SOCIÉTÉ et la société de gestion doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SOCIÉTÉ des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion.

ARTICLE XVIII. RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

0. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité. Elle assure par son personnel la bonne administration de la SOCIÉTÉ y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

Par contre, la SOCIÉTÉ supporte et paie tous les autres frais, notamment les frais d'actes, la rémunération du conseil de surveillance, les frais d'entretien des immeubles, les assurances, les impôts, les réparations, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, toutes les dépenses autres que celles visées à l'alinéa précédent, c'est-à-dire celles qui n'entreraient pas dans le cadre de l'administration pure de la présente SOCIÉTÉ.

1. COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

2. COMMISSION DE GESTION

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la SOCIÉTÉ, la société de gestion perçoit une commission de gestion payée par la SOCIÉTÉ d'un montant égal à 10 % HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la SOCIÉTÉ.

L'assiette de cette commission de gestion inclut le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SOCIÉTÉ. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SOCIÉTÉ.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Lorsque l'intervention de la société de gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.
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.

4. COMMISSION D'ACQUISITION ET CESSION D'ACTIFS

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

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

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

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

5. COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant maximal égal à trois pourcent (3 %) hors taxes du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

ARTICLE XIX. SIGNATURE SOCIALE

Seule la société de gestion peut engager la SOCIÉTÉ et dispose à cet effet de la signature sociale. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'article 16 des présents statuts.

ARTICLE XX. CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. NOMINATION

Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de 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.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale qui se réunira pour valider les comptes du second exercice de la SOCIÉTÉ.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés

provisoirement ont, comme les autres, une voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous de trois membres, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.

La société de gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale. La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

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

Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

Les emplois ou fonctions occupés dans la SOCIÉTÉ par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

2. RÉUNIONS ET DÉLIBERATIONS

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président ; il peut adjoindre au bureau du conseil un vice-président pris parmi ses membres et un secrétaire.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président de séance.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SOCIÉTÉ l'exige, sur convocation du président ou de deux de ses autres membres, ou à l'initiative de la société de gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance et donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil dans la limite de deux mandats. Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celles-ci n'excède pas deux mois.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En outre, la présence effective de trois membres est nécessaire.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance des noms des membres présents représentés et votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion elle-même.

3. MISSION ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SOCIÉTÉ sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée ordinaire. Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SOCIÉTÉ.

Il établit, concurremment avec la société de gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance,

Il est obligatoirement consulté pour toute affectation de sûreté ou d'hypothèque sur le patrimoine immobilier. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation.

Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la SOCIÉTÉ et la société de gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.

4. RESPONSABILITÉ

Les membres du conseil de surveillance ne contractent à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle et solidaire envers les engagements de la SOCIÉTÉ. Ils ne répondent envers la SOCIÉTÉ et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

5. RÉMUNÉRATION

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'assemblée générale des Associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

TITRE IV
DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les décisions collectives prises par l'Assemblée générale régulièrement constituée s'imposent à tous les associés.

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

A défaut, elle peut être également convoquée :

a. par le conseil de surveillance,
b. par le ou les commissaires aux comptes,
c. par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
d. par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SOCIÉTÉ leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée générale.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

a. le rapport de la société de gestion,
b. le ou les rapports du conseil de surveillance,
c. le ou les rapports des commissaires aux comptes,
d. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,

Portail-SCPI.fr
Fortuny

e. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du code monétaire et financier, les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.
Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel et leur activité professionnelle.

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 dans les conditions prévues par la réglementation.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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.

Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.
Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée constitué du Président et des deux scrutateurs désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération

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, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

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

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

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

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

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

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

TITRE V
CONTRÔLE

ARTICLE XXII. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la SOCIÉTÉ est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes conformément aux dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du code monétaire et financier.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi.

ARTICLE XXIII. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire s›assure de la régularité des décisions de la SOCIÉTÉ et de la société de gestion. Le dépositaire exerce sa mission et est investi des attributions définies par les dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 du code monétaire et financier. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE XXIV. CONTRÔLE DES ASSOCIÉS

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la SOCIÉTÉ ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.

Le droit de prendre connaissance de ces documents comporte, à l'exception de l'inventaire, celui d'en prendre copie.

ARTICLE XXV. CONTRÔLE DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Suivant l'article L.532-9 du CMF, l'Autorité des Marchés Financiers exerce à l'égard de la SOCIÉTÉ l'ensemble des compétences qui lui sont reconnues par les articles L.621-1 et suivants du CMF.

TITRE VI
INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE XXVI. ANNÉE SOCIALE

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exceptions:
- le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SCPI soit le 12 décembre 2018 pour se terminer le 28 février 2019.
- le deuxième exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis le 1er mars 2019 pour se terminer le 31 décembre 2019.

Les dirigeants de la société de gestion établissent, au 31 décembre de chaque année, un rapport sur l'activité de la SOCIÉTÉ, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'assemblée générale annuelle.

ARTICLE XXVII. COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de la SOCIÉTÉ et sur son activité au cours de l'exercice écoulé.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Les primes d'émission peuvent être affectées à l'amortissement total ou partiel des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, en ce compris la commission de souscription, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

La société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

ARTICLE XXVIII. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES PERTES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes à valoir sur le dividende, d'en fixer le montant et la périodicité.

ARTICLE XXIX. PLUS VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIONS D'ACTIFS

En cas de cession d'immeubles par la SOCIÉTÉ dégageant une plus-value, seuls les associés personnes physiques ou sociétés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers sont redevables du paiement de l'impôt lors de la cession. Cet impôt est calculé et liquidé conformément aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts.

Or, cet impôt n'étant pas dû par tous les associés, son paiement par prélèvement sur le prix de vente de l'actif ne prend pas en compte le régime d'imposition différent auquel peuvent être soumis certains associés.

Par suite, afin de respecter le principe d'égalité entre les associés, la société de gestion calcule un impôt théorique qui serait versé par le notaire pour le compte de la SOCIÉTÉ si tous les associés étaient assujettis au régime fiscal des plus-values des particuliers.

Pour les associés assujettis au paiement de l'impôt sur les plus-values selon un régime différent de celui défini aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts, le montant de cet impôt théorique est ensuite redistribué pour un montant égal, par part, à chaque associé concerné, en fonction du nombre de parts détenues.

Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value,

TITRE VII
DISSOLUTION — LIQUIDATION CONTESTATIONS

ARTICLE XXX. DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la SOCIÉTÉ, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire réunissant les conditions de majorité prévues dans les présents statuts pour les assemblées extraordinaires pour décider si la SOCIÉTÉ doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recomandée avec demande d'avis de récep-

Portail-SCPI.fr Fortuny

tion restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part.

Si l'assemblée générale prend une résolution décidant la dissolution de la SOCIÉTÉ, la liquidation est faite par la société de gestion à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SOCIÉTÉ, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne la liquidation.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leurs mandats et pour constater la clôture de la liquidation.

ARTICLE XXXI. CONTESTATIONS

Toutes les contestations entre les associés relatives aux affaires sociales, pendant la durée de la SOCIÉTÉ ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

À cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile attributif dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites au domicile élu sans avoir égard au domicile réel.

À défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de monsieur le procureur de la république près le tribunal de grande instance du siège Social.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

ALTIXIA CADENCE XII I Note d'information et statuts I juillet 2026 I réf. 2026-AXII-07

ALTIXIA

REIM

ALTIXIA REIM — Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 € — 814 061 321 R.C.S. Paris
N° TVA : FR37814061321 — Société de Gestion de portefeuille, agréée le 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-15000028. — 32, avenue Marceau — 75008 PARIS

Portail SCPI
Fortuny