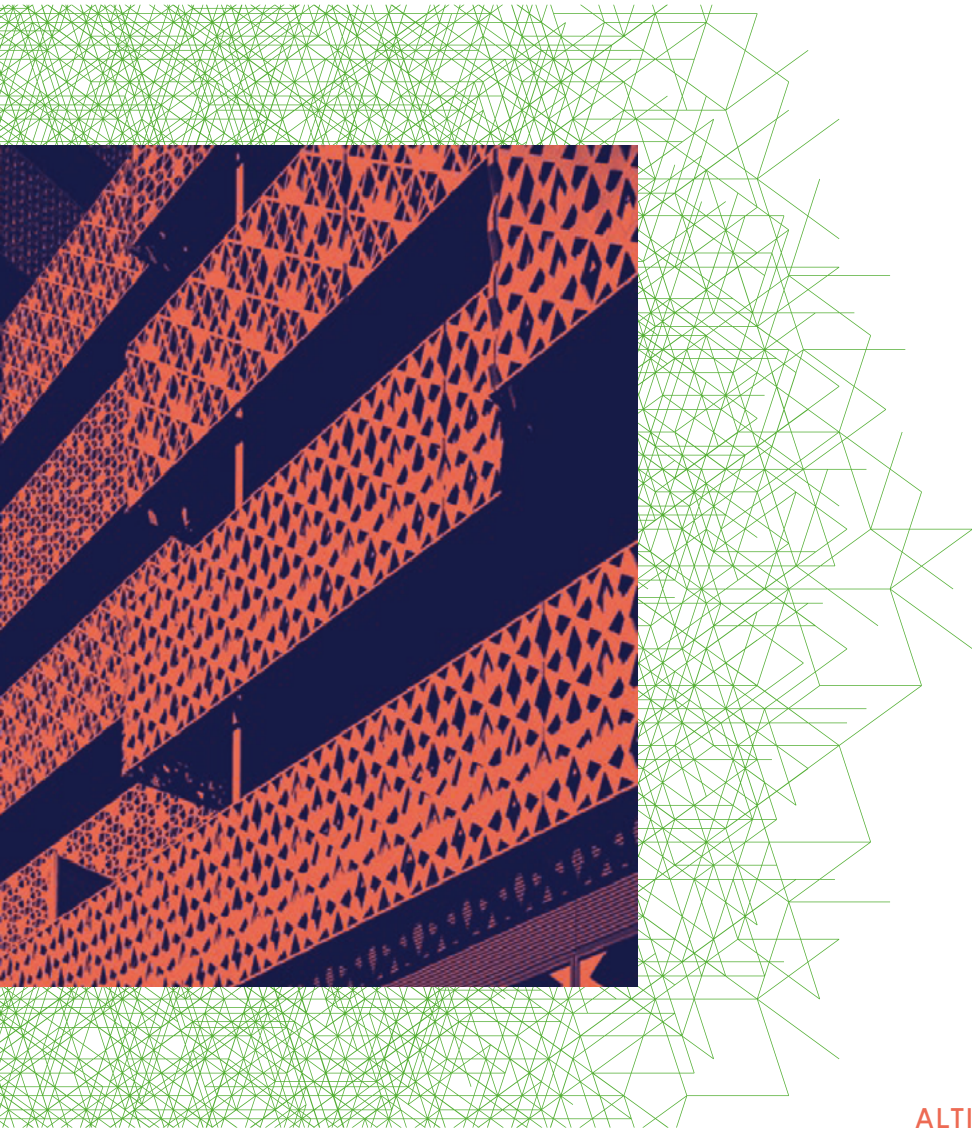


ALTIXIA

REIM



ALTIXIA  
CADENCE XII

## NOS POINTS FORTS

Des femmes et des hommes d'expérience immobilière  
pour plus de performance

Un véritable savoir-faire en « création de valeur »

Un Asset Property intégré pour un meilleur suivi de la gestion  
immobilière

Le digital au service de nos partenaires pour accompagner  
leur développement

## NOS ENGAGEMENTS

Une information complète, pédagogique et totalement  
transparente

Le digital pour une communication interactive et proactive

Un service « cousu main » pour les Clients  
et les Conseillers, assuré par des équipes  
disponibles et réactives



La libellule symbolise la sagesse de la transformation et la capacité d'adaptation. Elle ne recule devant aucun obstacle. Altixia, ses équipes et moi-même ont à cœur de nous adapter de façon permanente et agile afin de répondre à vos attentes patrimoniales avec les meilleures offres immobilières.

**Sonia Fendler**  
Présidente

#### UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE

**Sonia Fendler - Présidente**

(25 ans d'expérience chez Generali, présidente Generali Luxembourg et membre du Comex Generali France en charge de l'Épargne)

**Frédéric Atthar - Directeur Général en charge du développement**

(30 ans d'expérience commerciale dans la gestion de patrimoine chez Expert et Finance et Generali France auprès des CGPI)

**Benoît Girardon** (18 ans d'expérience chez La Française AM, Directeur Général de La Française AM Finance Services)

**Luc Bricaud** (11 ans d'expérience immobilière à La Française AM, Directeur du Fund Management)

**Sophie de Roodenbeke** (17 ans d'expérience chez La Française AM, Directrice Juridique)

**Michel Znaty** (13 ans d'expérience immobilière en Asset management)

**Carine Dintimille** (8 ans d'expérience chez Paref Gestion, Directrice Comptable)

**Alexander Breiding** (10 ans d'expérience en Immobilier, Directeur des Investissements)

# — Pourquoi investir en Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ?



## QUEL OBJECTIF PATRIMONIAL ?

- \_ Améliorer son pouvoir d'achat par des revenus potentiels distribués tous les trimestres ;
- \_ Créer, développer ou diversifier son portefeuille en se constituant un patrimoine immobilier sans aucun souci de gestion ;
- \_ Préparer sa retraite ou protéger sa famille (santé, dépendance) par des compléments de revenus éventuellement différés en souscrivant des parts en nue-propriété.

## QUELLE SOLUTION ?

En achetant des parts de SCPI, vous devenez co-propriétaire d'un patrimoine immobilier commercial dont la totalité de la gestion est confiée à une société spécialisée, agréée par l'AMF. Les éventuels loyers diminués des charges de la SCPI vous sont distribués à un rythme régulier.

En fonction de votre objectif et de votre situation patrimoniale, votre conseiller habituel choisira le mode de souscription le mieux adapté : souscription de parts au comptant, à crédit, en pleine propriété ou en démembrement...

Attention : les revenus et le capital investi ne sont pas garantis. Reportez-vous aux avertissements en dernière page.

## POURQUOI LA SCPI ?

- \_ La SCPI est une société non cotée, investie en immobilier commercial. Sa valeur est peu volatile et faiblement corrélée aux marchés financiers. Le capital n'est pas garanti ;
- \_ Elle offre une importante diversification (typologie d'actifs, localisation des immeubles) et donc une bonne mutualisation des risques, ce qui amortit les variations dans les montants distribués en cas de vacance locative et est un gage de sécurité ;

- \_ Les Associés, détenteurs de parts de SCPI, ne s'occupent de rien ; c'est la société de gestion, agréée par l'AMF, qui sélectionne les investissements, assure la gestion, la location et l'entretien des immeubles détenus. Les Associés perçoivent les revenus et sont informés régulièrement de l'évolution de leur investissement et de leur patrimoine. La société de gestion est rémunérée pour ces prestations.

Le placement en parts de SCPI présente des risques décrits dans les avertissements en dernière page.

# — Pourquoi la SCPI Altixia Cadence XII ?



## UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT À LA RECHERCHE DE RENDEMENT ET CRÉATION DE VALEUR POUR DES REVENUS MENSUELS

- Altixia Cadence XII est une SCPI à capital variable avec un objectif de distribution de revenus mensuels et de diversification de son patrimoine immobilier ;
- Altixia Cadence XII vous donne accès à des actifs bénéficiant d'un potentiel de création de valeur traditionnellement réservés aux investisseurs institutionnels ;
- Altixia Cadence XII investit, pour plus de sécurité, en actifs de qualité et diversifiés en matière de secteurs d'activité économique : bureaux, commerces, murs d'hôtels ... et de zones géographiques : Etats de la zone Euro (France, Allemagne, Espagne...) ;
- Altixia Cadence XII sélectionne les investissements immobiliers pour leur qualité et la pérennité de leurs recettes locatives.

# Les grandes étapes

1

**VOUS DÉCIDEZ  
D'INVESTIR EN SCPI,**  
après avoir été conseillé en  
fonction de votre situation  
et de vos objectifs  
patrimoniaux

2

**VOUS SOUSCRIVEZ  
DES PARTS DE SCPI.**

Vous en devenez  
Associé(e)

Altixia investit  
dans des actifs  
immobiliers d'entreprises  
sélectionnés pour leurs  
qualités immobilière  
et locative générateurs  
de loyers

3

**VOUS PERCEVEZ  
POTENTIELLEMENT  
DES REVENUS MENSUELS**  
(nets de frais)

Altixia gère  
le patrimoine,  
les locataires  
et assure  
l'entretien  
des immeubles,  
**en échange  
d'une commission  
de gestion**

4

**ALTIXIA VOUS INFORME  
DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS**

- Chaque trimestre un bulletin  
d'information est mis à votre  
disposition  
- Chaque année, vous êtes  
invité à participer à l'assemblée  
générale et un rapport annuel  
détaillé vous est adressé

5

**VOUS GÉREZ  
VOTRE PATRIMOINE**

avec votre conseiller en fonction  
de l'évolution de vos besoins et de vos objectifs

**VOUS CONSERVEZ**  
vos parts ou vous  
complétez votre  
investissement

**VOUS TRANSMETTEZ**  
tout ou partie de vos  
parts à vos proches

**VOUS CÉDEZ**  
tout ou partie de vos parts et récupérez le produit  
de la vente (délai de détention conseillé : 9 ans ;  
la société de gestion ne garantit pas la revente  
de vos parts)

# Modalités d'investissement et caractéristiques produit

## CARACTÉRISTIQUES

Durée de placement recommandée	9 ans
Nature	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
Politique d'investissement	Typologie : principalement en immobilier d'entreprises (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités...) Localisation : en Europe, en fonction des opportunités
Profil de risque	Tout investisseur recherchant de potentiels revenus réguliers par un investissement long terme dans un support immobilier non-côté.
Prix de la part	200 euros, commission de souscription comprise
Valeur de retrait avec contrepartie	Prix de souscription - frais de souscription = 200 € - 18 € = 182 €/part
Minimum de souscription	Pour les nouveaux souscripteurs : 10 parts, soit 2 000 euros pour la 1 <sup>ère</sup> souscription Pour les Associés : pas de minimum de souscription
Modalités de souscription	À l'aide d'un bulletin de souscription, et après avoir pris connaissance de la documentation légale. Le prix de souscription d'une part est déterminé par la société de gestion dans une fourchette réglementaire de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution se calcule à partir de la valeur d'expertise des immeubles et des autres actifs à laquelle est ajoutée l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la société.
Enveloppe de détention possible	Assurance vie (en unité de compte) ou détention en direct (en nominatif pur)
Recours au crédit	Oui, en cas de souscription en direct de parts. À noter : les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers à déclarer. Dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, la différence serait à votre charge.
Date d'entrée en jouissance des parts	Le 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la souscription. Les premiers dividendes seront versés au prorata temporis.
Distribution	Mensuelle. Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis.

## PRESTATAIRES

CAC	KPMG - société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX
Expert Immobilier	CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, société anonyme, au capital de 1 499 999,91 € dont le siège social est 19 rue des Capucines à Paris 1 <sup>er</sup>
Dépositaire	Société Générale Securities Services (SGSS) - Société Générale, 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 9 <sup>ème</sup>

## FRAIS ET MODALITÉS DE SORTIE

Frais de souscription*	Taux maximum de 9 % HT (10,8 % TTC) du prix de la souscription
Commission de gestion annuelle*	Taux maximum de 10 % HT (12 % TTC) des produits financiers nets et des produits locatifs HT encaissés nets des charges refacturées
Frais de cession de parts*	Marché primaire (retrait avec ou sans contrepartie) : aucun frais Marché secondaire : 6,5 % HT de frais de commercialisation + 5 % de frais d'enregistrement à régler à l'administration fiscale Cession à titre gratuit ou cession de gré à gré : commission forfaitaire maximum de 100 € HT (120 € TTC) + 5 % de frais d'enregistrement à régler à l'administration fiscale
Commission d'acquisition d'actifs immobiliers*	3% HT (soit 3,6 % TTC), assise sur le prix d'acquisition de l'actif
Commission de cession d'actifs immobiliers*	2 % HT (soit 2,4 % TTC), assise sur le prix de cession net vendeur
Commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine*	3 % HT (3,6 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés
Risques (détail dans la note d'information - chapitre I.F)	Risque de perte en capital, risque de liquidité, risque de variation de revenus, risque de taux, risque de modification de la réglementation fiscale, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de change. Le capital investi n'est pas garanti. La société de gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. SRRI : 3
Modalités de sortie	La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription. Quatre dispositifs sont prévus (voir conditions d'application dans la note d'information) : 1. Retrait avec contrepartie : la demande de retrait est adressée à la société de gestion. Le retrait des parts est réalisé sur la base des souscriptions reçues. Montant revenant au vendeur : prix de retrait en vigueur au jour du retrait. 2. Retrait sans contrepartie : cela nécessite la dotation préalable du fonds de remboursement (décision des Associés réunis en Assemblée Générale). Montant revenant au vendeur : valeur de retrait sans contrepartie (comprise entre valeur de réalisation et valeur de réalisation moins 10 %). 3. Cession des parts sur le marché secondaire : cela correspond à la vente de parts sur un marché animé par la société de gestion où sont confrontés les ordres d'achat et les ordres de vente. Cela nécessite la suspension de la variabilité du capital : soit par décision de la société de gestion dans l'éventualité où 5 % des parts seraient en attente de retrait depuis plus de 6 mois, soit avec l'accord de l'AMF dans l'éventualité où 10 % des parts seraient en attente de retrait depuis plus de 12 mois. Le montant revenant au vendeur est fonction de l'offre et de la demande. La cession est soumise à des droits d'enregistrement de 5 % réglés à l'administration fiscale. 4. Cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion : vente directe de ses parts à un tiers pour un montant convenu. La cession est soumise à des droits d'enregistrement de 5 % réglés à l'administration fiscale.
Fiscalité	- Revenu Personne Physique : L'Associé est imposé sur les revenus perçus par la SCPI au prorata de son investissement, même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués. Les revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers) ; les revenus financiers provenant des intérêts du placement de la trésorerie de la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 %, ou imposés (selon le choix du contribuable) à son taux marginal d'imposition.  - Plus-values de cession de parts ou d'actifs immobiliers : les plus-values dégagées lors de la vente des parts ou d'actifs immobiliers suivent le régime fiscal des plus-values immobilières et bénéficient d'abattements en fonction de la durée de détention.

## AVERTISSEMENTS

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier.

C'est un fonds qui a pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La rentabilité de ce placement en parts de SCPI dépend d'une manière générale :

- des dividendes potentiellement versés. Ces derniers versés sous forme d'acompte mensuel ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des actifs immobiliers (niveaux des loyers, taux d'occupation) ;
- du montant du capital perçu, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier lors de la cession sur la durée de votre placement. Le délai de vente des parts dépend de l'existence des nouvelles souscriptions. La SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix des parts.

Avant de souscrire des parts de SCPI, vous devez prendre en compte les éléments suivants :

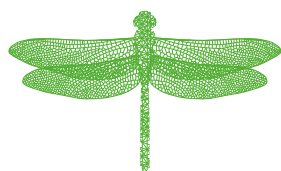
- il s'agit d'un placement à long terme qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- la durée du placement recommandé est de 9 ans minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon de placement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier, notamment le risque de liquidité. Les conditions de sortie pouvant en effet fluctuer en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- l'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- la SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des Associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de vos parts, et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement. Par ailleurs, en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'Associé devra compenser la différence existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Par ailleurs, la SCPI pouvant investir hors de France, en zone Euro, les revenus générés par la société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs.



Altixia Reim  
agrément AMF GP 15000028  
32, avenue Marceau  
75008 Paris  
[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)  
Tél. : 01.80.05.26.20  
[serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)



**ALTIXIA**  
REIM

