



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## SCPI ALTIXIA CADENCE XII

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### Informations générales

SCPI00004469

- **Produit** : SCPI ALTIXIA CADENCE XII
- **Devise du produit** : euros
- **Site internet** : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)
- **Initiateur** : la société de gestion de portefeuille ALTIXIA REIM, agréée en date du 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-15000028.
- **Contact** : notre service clients est à votre disposition au + 33 1 80 05 26 20 ou par mail : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)
- **Autorité compétente** : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'ALTIXIA REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. ALTIXIA REIM est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000028
- **Date de production** : 31/03/2025 – Utilisation, pour le calcul de l'indicateur synthétique de risque (SRI) et les scénarios de performance, de l'indice EDHEC IEIF France ajusté de l'effet de levier et de la structure de frais de la SCPI.

**Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

### En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), à capital variable, dont l'actif est investi en immobilier d'entreprise.

**Durée** : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 12 décembre 2117.

**Objectifs** : la SCPI de rendement a pour objet l'acquisition d'un patrimoine immobilier d'entreprises, définis ci-dessous qui, mis en location, permet de réaliser une distribution mensuelle de revenus aux porteurs de parts. Ces revenus sont constitués notamment des loyers issus de la location des immeubles détenus, diminués des charges de la SCPI.

Elle permet à l'investisseur cherchant un placement à long terme d'augmenter ses sources de revenus et/ou de diversifier son patrimoine.

Par une politique d'investissement sélective, la SCPI investit 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, des bureaux voire des logements.

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

principalement en France métropolitaine (Paris, Ile de France, métropoles régionales et leur périphérie), au sein de pays de l'union Européenne voire dans des pays situés en Europe.

La SCPI a également recours 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.

**Dépositaire** : Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris.

**Informations complémentaires** : pour plus de précisions, veuillez-vous reporter au site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) où sont mis à votre disposition la documentation et les valeurs de part.

**Investisseurs concernés** : tout investisseur, professionnel ou non professionnel, recherchant des revenus réguliers par un investissement long terme dans un support immobilier non-côté.

Le montant de l'investissement est fonction de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie du capital. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée.

Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque

| 1                       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7                      |
|-------------------------|---|---|---|---|---|------------------------|
| ← Risque le plus faible |   |   |   |   |   | Risque le plus élevé → |



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 9 ans se situent à un niveau entre faible et moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, notre capacité à vous payer ne devrait pas en être affectée.

### Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le tableau ci-dessous montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction des différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €. Les scénarios défavorable, intermédiaire et

La performance du produit est influencée par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- **Risque de liquidité** : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité peut s'avérer réduite dans certaines conditions de marché immobilier et de marché des parts. Dans ce cas, vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui peut être significativement inférieur au montant que vous avez investi.
- **Risque de perte en capital** : le montant du capital investi est non garanti.
- **Risque lié à l'effet de levier du produit** : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence EHEC IEIF France (ajustée de l'effet de levier et de la structure de frais) au cours des 14 dernières années (la SCPI ne disposant pas d'un historique de données suffisant). Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 € |                                                                                                           | Sortie à 1 an | Sortie à 9 ans<br>(durée de détention recommandée) |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Scénario minimum                                            | Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |               |                                                    |
| Scénario de tensions                                        | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                    | 8 230 €       | 6 670 €                                            |
|                                                             | Rendement annuel moyen                                                                                    | - 17,7 %      | - 4,40 %                                           |
| Scénario défavorable                                        | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                    | 8 650 €       | 8 320 €                                            |
|                                                             | Rendement annuel moyen                                                                                    | -13,5 %       | - 2,02 %                                           |
| Scénario intermédiaire                                      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                    | 9 560 €       | 14 490 €                                           |
|                                                             | Rendement annuel moyen                                                                                    | - 4,40 %      | 4,21 %                                             |
| Scénario favorable                                          | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                    | 9 940 €       | 15 220 €                                           |
|                                                             | Rendement annuel moyen                                                                                    | -0,6 %        | 4,78 %                                             |

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de l'indice de substitution. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous

obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet sur la propriété de votre investissement.

La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

**Coûts au fil du temps :**

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) et que pour une sortie après 9 ans de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Les chiffres présentés ci-dessous sont des estimations et peuvent évoluer. Ces coûts intègrent les frais d'exploitation immobilière (entretien, réparation, impôts, frais de relocation, assurances...).

| Scénario pour un investissement de 10 000 € | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 9 ans (détention recommandée) |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Coûts totaux                                | 1 183 €                   | 6 482 €                                            |
| Incidence des coûts annuels (*)             | 11,83%                    | 4,37 %                                             |

\*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,58 % avant déduction des coûts et de 4,21 % après cette déduction.

**Composition des coûts :**

Le tableau ci-dessous présente le montant des coûts prélevés sur votre investissement (montant investi : 10 000 €), à la souscription puis chaque année, durant la conservation de vos parts de SCPI.

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | 9% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.                                                                 | 900 €                     |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire                                                                                                                                             | 0 €                       |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1,02% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière                                                                                                                                  | 93 €                      |
| Coûts de transaction                                              | 2,08% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 190 €                     |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.                                                                                                                                                                                                | 0 €                       |

**Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?**

La période minimale de détention recommandée est de 9 ans.

La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. La société de gestion de la SCPI a également la faculté de suspendre la variabilité du capital sous certaines conditions précisées dans la note d'information. Dans ce dernier cas,

les parts sont alors échangées sur le marché secondaire, par confrontation périodique des ordres émis à l'achat et à la vente de parts. Le prix de vente et le délai d'exécution dépendent de l'offre et de la demande. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts: vous êtes donc soumis à un risque de liquidité

**Comment puis-je formuler une réclamation ?**

En cas de mécontentement, vous pouvez adresser vos demandes à votre conseiller ou à ALTIXIA REIM soit par courrier au 32 avenue Marceau 75008 PARIS soit par mail [reclamation@altixia.fr](mailto:reclamation@altixia.fr) soit en contactant le Service Clients au +33 1 80 05 26 20. Pour de plus amples informations sur le traitement des réclamations par la société de gestion, une procédure est à votre disposition sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Dans l'éventualité où vous ne seriez pas satisfait de vos échanges avec la Société de Gestion ou votre conseiller, vous pouvez solliciter le service médiation de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique [www.amf.fr](http://www.amf.fr) ou : Monsieur le médiateur de l'AMF — Autorité des Marchés Financiers — 17, place de la Bourse — 75082 PARIS CEDEX 02.

**Autres informations pertinentes**

Vous retrouverez sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) la documentation légale de ce produit (information légale : statuts, note d'information, bulletin trimestriel d'information, rapport annuel) ainsi que la présentation des actifs acquis et celle de la société de gestion. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr) ou sur simple demande auprès d'ALTIXIA REIM.

Votre conseiller habituel est à votre entière disposition pour répondre à toutes vos interrogations. Performances passées et scénarios de performances sont disponibles sur le site :

<https://www.altixia.fr/scpi-cadence.php#scenarios>