



# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
labellisée ISR

# RAPPORT ANNUEL 2023

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023



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



# Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	21
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	25
COMPTES AU 31-12-2023	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
PROJETS DE RÉSOLUTIONS	45
POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	49
ANNEXE RTS SFDR	54



Taux de rendement 2023  
5,31%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA COMMERCES

# FRANCE & EUROPE ACTIFS NEUFS PRIVILÉGIÉS

## DES COMMERCES ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION\*

Durée de placement recommandée  
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES (depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Prix de souscription	203 euros
Frais à l'entrée	5,08 euros (HT - inclus dans le prix)
Minimum 1 <sup>ère</sup> souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre investissement est rémunéré :  
le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois après enregistrement de votre souscription

## ESPACE & SERVICE CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Retrouvez en temps réel à partir  
de votre espace privé, toutes les  
informations nécessaires liées à votre  
investissement et à votre épargne  
ALTIXIA COMMERCES.

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

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

\*39% sports & loisirs, 27% équipement de la maison, 15% restauration et 8% commerces d'alimentation

Avertissements : l'investissement en parts de SCPI est un investissement immobilier et présente donc des risques de perte en capital, des risques locatifs et donc de variation des revenus distribués, des risques de liquidité, des risques de durabilité et des risques liés aux emprunts contractés. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI ainsi que sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# fiche d'identité

## SCPI ALTIXIA COMMERCES

ALTIXIA COMMERCES est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Elle vise la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer l'objectif de gestion : délivrer la distribution d'un dividende potentiel.

Les capitaux collectés ont vocation à être investis dans des immeubles ou parts de Sociétés de personnes (Société civile immobilière principalement) et toutes autres parts ou actions autorisées par la réglementation.

Les immeubles susceptibles d'être acquis par votre SCPI sont des actifs de commerces :

- des locaux commerciaux en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- des actifs liés au commerce en ligne (ou e-commerce) : locaux d'activités, entrepôts logistiques, logistique « du dernier kilomètre »,
- et à titre accessoire, de manière opportuniste, dans d'autres types d'actifs notamment bureaux, hôtels, emplacements de parkings, actifs résidentiels, logistiques.

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

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
IMMATRICULATION	844 615 997 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	500 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2023	79 718 400 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros - Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 Paris - 814 061 321 RCS PARIS. La Société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011-61-UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Monsieur Francis Dubosc
- Madame Dominique Dudan
- Monsieur Dominique Demonceaux
- AGEAS France
- Monsieur Alain Regnault
- Marine Patrimoine
- Riva patrimoine

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

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, Société anonyme, au capital de 1 499 999,91 € dont le siège social est 19, rue des Capucines — 75001 PARIS, Expert accepté par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Société KPMG SA, Société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX. Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant les comptes de l'exercice 2023.



# le mot de

## SONIA FENDLER & FRÉDÉRIC ATTHAR



Chers associés,

L'année 2023 a de nouveau permis à votre SCPI de démontrer la pertinence de ses convictions et de sa gestion.

En effet, dans un contexte immobilier chahuté, notamment en raison de la hausse des taux, votre SCPI affiche un taux de distribution de 5.31% en 2023. Ce taux de distribution, soumis à la validation de votre assemblée générale, demeure largement supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2023 qui s'établit à 4,52% (source IEF) de sorte que votre SCPI se classe parmi les meilleures SCPI investies majoritairement en commerces.

Aussi, le montant annuel brut distribué par part a progressé de 10,68 euros en 2022 à 10,78 euros en 2023.

Cette bonne gestion a permis à votre SCPI de maintenir une quasi stabilité des valeurs d'expertise du patrimoine (-1,05%), particulièrement appréciable dans l'environnement immobilier actuel. Ces valeurs d'expertise confirment non seulement la pertinence de nos convictions immobilières faisant la part belle aux retail parks et aux commerces de loisirs qui bénéficient d'une forte attractivité, mais aussi la qualité reconnue du patrimoine constitué en majorité d'actifs neufs.

Ces convictions sont reflétées dans les acquisitions de l'année que nous vous invitons à découvrir dans ce rapport annuel. La qualité des actifs acquis se confirme lors des cessions : votre SCPI a pu dégager une belle plus-value en cédant son 1er actif à un utilisateur !

Ainsi, la valeur de reconstitution de votre SCPI, également soumise à la validation de votre assemblée générale, s'établit en 2023 à 213,16 euros soit en légère augmentation par rapport à la valeur 2022 qui était de 211,52 euros.

L'ensemble de ces éléments permet de confirmer le prix de souscription de la part de la SCPI ALTIXIA COMMERCES à 203 euros qui respecte ainsi les contraintes réglementaires tout en maintenant un écart confortable avec la valeur de reconstitution.

Par ailleurs, votre SCPI ne manque d'atouts puisqu'elle dispose d'un label ISR, orienté bien sûr vers l'optimisation des consommations énergétiques, mais aussi et surtout vers le bien-être des locataires et occupants. Nous vous invitons à prendre connaissance en fin de rapport de l'ensemble des démarches que nous avons entreprises à ce titre. Outre la valorisation du patrimoine de votre SCPI, cette volonté permettra aussi en 2024 d'améliorer l'attractivité des actifs et favoriser leur commercialisation auprès des locataires. Cela ne peut avoir qu'un effet positif sur le taux d'occupation des actifs et leurs valeurs.

Cette année encore, vous pouvez compter sur nos détermination et agilité pour mettre en œuvre nos convictions au bénéfice de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES !

Bien à vous



**FRÉDÉRIC ATTHAR**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL - ALTIXIA REIM



**SONIA FENDLER**  
PRÉSIDENTE - ALTIXIA REIM

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et rigoureuse

ALTIXIA REIM, à l'image de la libellule, est une structure légère bénéficiant d'un circuit de décisions court qui lui permet d'agir avec efficacité et rapidité. Nos process ont été établis pour traiter les sujets sans rien omettre tout en agissant avec célérité.

L'organisation hiérarchique, informatique et physique a également été construite afin de faciliter le partage de l'information et assurer une restitution pour une prise de décision rapide tout en maîtrisant l'ensemble des composantes. Cela est essentiel et nous permet de profiter des opportunités et d'intervenir sans délai.

Mais cette organisation n'est efficace qu'au travers des hommes et femmes qui agissent. Pour cela, les collaborateurs d'ALTIXIA REIM ont été choisis pour leur maturité professionnelle et leur état d'esprit constructif et réactif.

Ce dispositif fait d'ALTIXIA REIM une Société de gestion agile et rigoureuse, centrée sur son métier : sélectionner, acquérir et gérer des actifs immobiliers au bénéfice de ses clients que sont les souscripteurs, les partenaires et les locataires.

Ainsi, l'immobilier, qui est un placement de long terme, a souvent plusieurs « vies » et doit pouvoir répondre aux exigences d'une finance durable. Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble et intégrer son éventuelle évolution afin d'en améliorer son positionnement responsable. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut examiner sa résilience aux risques climatiques et anticiper sa transformation pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues en répondant aux exigences des locataires.

#### Une information complète et transparente

Le savoir-faire et le faire savoir pourraient être notre devise. Au-delà de la communication des actions menées par votre Société de gestion, nous nous attachons à être totalement transparents et pédagogues dans notre information pour permettre à nos clients de mieux comprendre le fonctionnement de leur SCPI. La mise en place de « la minute pédagogique de la libellule » en est le parfait exemple. Elle est diffusée via le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) et dans le bulletin d'information, que nous avons souhaité conserver à périodicité trimestrielle (la réglementation autorise un rythme semestriel).



# altixia reim

au 31.12.2023

463 M€

Valeur vénale des actifs gérés par  
ALTIXIA REIM  
au 31 décembre 2023

2

SCPI à capital variable  
ALTIXIA CADENCE XII et  
ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
ALTIXIA VALEUR

CLUB DEAL

## Une communication dématérialisée

A l'ère d'internet, des mails, des réseaux sociaux et de l'instantanéité de l'information, nous avons opté pour des canaux de communication modernes, rapides et plus respectueux de notre environnement... et plus économiques pour les SCPI dont vous détenez des parts.

Avec une communication dématérialisée, vous économisez le papier, l'encre, l'impression, l'enveloppe, le routage et l'affranchissement...

En outre, ce mode de communication nous permet de vous adresser une information complète par l'intégration de liens qui entraînent le lecteur qui le souhaite vers des vidéos, des photos, des informations complémentaires. Ce mode de communication laisse le lecteur, l'associé, décider du niveau d'information dont il souhaite disposer : l'information est là, l'associé l'utilise à son gré.

## Un service « cousu main »

Notre engagement « cousu main », au-delà des points ci-avant détaillés, se résume en 5 critères : accueil, disponibilité, réactivité, compétence et convivialité. Pas de sous-traitance, des outils digitaux mais aussi des collaborateurs, disponibles, souriants et compétents, soucieux de vous apporter des réponses claires, précises et de qualité dans des délais courts. Par téléphone, par mail ou par courrier, les équipes d'ALTIXIA REIM, en complément de votre Conseiller d'Investissement Financier habituel, sont à votre disposition.

# conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

PAR  
ALEXANDER BREIDING

DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 22-02-2024



## ÉCONOMIE

L'année 2023 a été marquée par des perturbations majeures à l'échelle mondiale, affectant les chaînes d'approvisionnement, de production et, en fin de compte, la consommation et les échanges internationaux, qui sont les principaux moteurs de la croissance économique.

En effet, depuis quatre ans, l'économie mondiale subit des perturbations sans précédent, comprenant une pandémie mondiale, une invasion en Ukraine et un conflit au Proche-Orient, entraînant des bouleversements majeurs dans les dynamiques économiques.

La France n'a pas échappé à ces turbulences mondiales mais a su démontrer une forte résilience dans ce contexte et se distingue par une croissance positive en 2023. Par ailleurs, selon les prévisions de la Commission Européenne, l'activité économique devrait se redresser en 2024, avec une croissance anticipée de 0,9%, soutenue par la demande intérieure et un recul progressif de l'inflation. Les perspectives à moyen terme prévoient une poursuite de la reprise en 2025, avec une croissance estimée à 1,3%, principalement tirée par la consommation des ménages.

La baisse de l'inflation amorcée depuis l'été 2023 devrait se poursuivre en 2024 et 2025 avec des perspectives visant à maintenir l'inflation autour de 2%. Cette tendance concerne principalement les services, l'énergie et, dans une moindre mesure, les produits manufacturés et l'alimentation.

La progression du taux de chômage à 7,5% fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10% à 7,1%, avec un point bas atteint au 1er trimestre 2023 et une perspective aux alentours de 7,8% d'ici fin 2025. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par

trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de +34,4% en 2023.

## L'INVESTISSEMENT

L'année 2023 s'est distinguée par des changements significatifs dans le paysage de l'investissement immobilier, caractérisée par une baisse notable des volumes investis, mais aussi par des tendances nouvelles et des ajustements stratégiques des acteurs du marché.

La hausse des taux directeurs des banques centrales et le resserrement des conditions de financement ont conduit de nombreux investisseurs à réévaluer leur exposition à l'immobilier en 2023 au profit des actifs monétaires et obligataires redevenus économiquement compétitifs avec le renchérissement du coût de l'argent.

Ainsi, les volumes investis dans le monde (immobilier d'entreprise et résidentiel) ont diminué de moitié par rapport à 2022, avec une baisse similaire observée en Europe et aux États-Unis, tandis que l'Asie-Pacifique a mieux résisté.

En France, la baisse des volumes investis a été comparable à celle observée dans les autres pays européens, avec un montant global de 12,8 milliards d'euros en baisse de 53% par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Cette baisse a particulièrement affecté le marché des grandes transactions dont le nombre a été divisé par trois en un an.

Dans ce contexte de marché, les SCPI et OPCI ont maintenu un certain dynamisme et ont vu leur part dans les volumes investis passées de 27% à 37%. De la même manière, les investisseurs privés ont accru leur participation, représentant près de 13% des volumes investis en 2023, contre 7% en 2022.

Un des faits marquant de l'année 2023 est sans aucun doute la croissance spectaculaire des ventes utilisateurs. Elles ont atteint un niveau record de 5,5 milliards d'euros

et sont principalement le fait des marques et groupes de luxe.

En revanche, la part des investisseurs étrangers sur le marché français a diminué à 27% en 2023, avec des investissements en baisse de plus de 60% par rapport à 2022 et une diminution significative par rapport au pic des années 2018-2019 où ils représentaient près de 50% des volumes investis.

La baisse de la demande en investissement immobilier, résultant de la nouvelle attractivité des marchés financiers, a mécaniquement eu un effet baissier sur les prix des actifs immobiliers en 2023, avec une nette décompression des taux de rendement prime (- 75 à - 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise).

En 2024, le marché sera caractérisé par une sélectivité accrue, tant en termes de produits que de localisations. Les investisseurs rechercheront la diversification géographique et sectorielle pour mutualiser les risques. Par ailleurs, les conditions de financement pourraient se détendre, mais le coût de l'argent restera élevé, marquant le début d'un nouveau cycle immobilier. Les banques seront plus sélectives, en accordant une attention particulière à la solidité du marché locatif et aux caractéristiques environnementales des biens.

Ainsi et en dépit d'un contexte macro-économique encore très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, ralentissement économique mondial, etc.), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. Les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

## LES BUREAUX

Les volumes investis en bureaux sont passés de 13,6 milliards d'euros en 2022 à 6,4 milliards en 2023, soit une baisse de 56% en un an. L'année 2023 se distingue une nouvelle fois par la baisse significative des transactions supérieures à 100 millions d'euros. Seules 10 cessions ont été recensées en 2023 en France contre 33 en 2022 et 66 en 2019.

En Île-de-France, 4,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2023, soit une baisse de 56% par rapport à l'année passée, tout en voyant sa part augmenter d'une année sur l'autre, passant de 53% en 2022 à 73% en 2023. En revanche, ces chiffres ne doivent pas masquer la forte polarisation du marché. Ainsi, Paris Intramuros a capté 60% de l'activité et la baisse a été bien plus importante dans certains secteurs périphériques et en particulier en 2ème couronne.

Les investisseurs ont été confrontés à plusieurs défis, notamment le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux d'intérêt, qui ont entravé l'activité d'investissement dans l'ensemble du pays. En outre, les mauvais fondamentaux du marché locatif sur certains secteurs d'affaires franciliens (baisse durable de la demande placée avec la généralisation du télétravail, suroffre abondante, ...) où une prime de risque supplémentaire s'applique actuellement a conduit de nombreux vendeurs à retirer leurs biens du marché ou à décaler leur calendrier de vente.

Pour l'année 2024, plusieurs tendances sont à prévoir. Des besoins de liquidités et des problématiques de refinancement pourraient entraîner une recrudescence de "ventes forcées". Les fonds value-add et opportunistes devraient également être plus nombreux, sous réserve d'obtenir le financement nécessaire.

## COMMERCES

L'année 2023 marque un ralentissement important dans la dynamique transactionnelle des dix dernières années (volume moyen de 4,9 Mds €), avec un total investi de 3 Mds € à fin décembre. Affichant un recul de 49% sur 1 an et de 38% par rapport à la moyenne décennale, la classe d'actifs s'inscrit néanmoins dans un marché immobilier en forte baisse (-56% sur un an), ce qui lui permet de renforcer sa part de marché vis-à-vis des autres classes d'actifs en déclin plus prononcé. Par ailleurs, 2023 se distingue par un volume de ventes utilisateurs exceptionnel, illustrant l'importance de l'immobilier commercial dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement « classiques », ce sont plus de 5,4 milliards d'euros qui ont été investis en commerces en 2023, ce qui équivaut à la moyenne décennale.

Ces ventes utilisateurs mises à part, les commerces totalisent 25% des montants investis en 2023, dépassant largement la moyenne historique de 18% sur 10 ans et 16% sur 5 ans.

Enfin, la répartition des investissements dans les commerces a également évolué. 2023 se caractérise par une baisse de près de 60% des investissements en commerces de pieds d'immeuble, qui voient leur part passer de 38% en 2022 à 29% en 2023. En revanche, la part des centres commerciaux a augmenté de 14 points pour atteindre 36% des volumes investis.

Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retails Parks », 2023 s'inscrit dans la continuité de 2022 avec une part de 28% des volumes investis contre 30% l'année précédente. Les investisseurs apprécient toujours cette classe d'actif pour l'attractivité des rendements, les coûts d'occupation (loyers, charges et impôts) et les prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

## INDUSTRIELS

En 2023, le marché des locaux industriels en France a subi une baisse significative comparable à celle observée dans le secteur des bureaux. Avec des investissements totalisant 3 milliards d'euros, les volumes ont ainsi chuté de 55% par rapport à l'année précédente. Cette diminution s'explique notamment par l'absence de transactions supérieures à 100 millions d'euros (1 en 2023 contre 6 en 2022).

Les locaux d'activités affichent une baisse moins marquée de 39% alors que les investissements en logistique ont chuté de 63%. Ces derniers ont été particulièrement affectés en raison de l'exposition traditionnelle de cette classe d'actif aux investisseurs internationaux, qui ont massivement réduit leurs investissements et du nombre de cessions de grands portefeuilles en forte baisse. La logistique ne représente désormais plus que 14% du total des investissements en France, une part en diminution de 5 points par rapport à 2022.

L'objectif de zéro artificialisation nette des sols a également eu un impact notable sur le marché des locaux industriels, imposant des contraintes aux nouveaux développements. Cependant, en limitant l'offre disponible à la location, elle a également permis aux investisseurs de prévoir une croissance durable des loyers, ce qui pourrait influencer leurs décisions d'investissement à long terme.

Cependant, en limitant l'offre disponible à la location, elle a également permis aux investisseurs de prévoir une croissance durable des loyers, ce qui pourrait influencer leurs décisions d'investissement à long terme.

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2023

Date de création : 13-12-2018

La SCPI ALTIXIA COMMERCES est accessible soit en souscription pour une détention en direct soit en unité de compte, dans les contrats d'assurance vie assurés auprès des Compagnies suivantes : GENERALI VIE et APICIL.

CAPITAL EFFECTIF

79 718 400

CAPITALISATION

107 885 568 €

NOMBRE DE PARTS

531 456

NOMBRE D'ASSOCIÉS

898

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

191,37 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE \*

5,31%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

22

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

106,2 M€

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

6,49%

\*Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier 2023

\*\*Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR

### L'EXERCICE 2023

La capitalisation de la SCPI Altixia Commerces s'établit à 107 885 568 € au 31 décembre 2023.

Dans un contexte de baisse généralisée de la collecte des SCPI en 2023 (dont le niveau est comparable à celui de l'année 2020 après une année 2022 record), la collecte nette d'Altixia Commerces a été de 12,2 M€ et aucune part n'est en attente de retrait à fin d'année.

En 2023, la SCPI a procédé à 4 nouvelles acquisitions pour un montant total de 22,5 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI significative à 106,2 millions d'euros.

L'acquisition la plus importante de l'exercice 2023 a porté sur un ensemble de 7 commerces, dont le plus important est loué à l enseigne d'électroménager à bas prix « Electro Depot ». L'actif situé dans la zone commerciale des Costières à Nîmes, a été acquis pour un montant net de 11,4 millions d'euros. Altixia Commerces a également acquis pour 6,7 millions d'euros un ensemble de 6 cellules commerciales dédiées aux loisirs, une classe d'actifs qui constitue un vrai marqueur de votre SCPI. Ces actifs s'insèrent dans un nouveau développement au sein du très dynamique parc d'activités de Mondeville situé à proximité de Caen et de l'autoroute A13, et entourent un nouveau concept « Décathlon Village ».

A fin 2023 le patrimoine de votre SCPI est composé de 22 actifs livrés et en exploitation comportant 74 locataires. Le taux d'occupation financier ressort à 88,3% en fin d'année ; la vacance financière de 11,7% est concentrée à hauteur de 8,1% sur l'actif de Chatenay Malabry. La commercialisation des 6 cellules commerciales encore vacantes de cet actif, initialement acquis en VEFA par la SCPI, devrait s'accélérer en 2024 avec le développement de la ZAC La Vallée et l'arrivée du nouveau tramway depuis le milieu de l'année 2023, ce qui permettra d'augmenter significativement le taux d'occupation de la SCPI.

Altixia Commerces a cédé un premier actif immobilier en décembre 2023. Il s'agit d'un lot vacant de 185 m<sup>2</sup> inclus dans l'actif « Rueil Icade », cédé à un laboratoire d'analyses médicales. L'entreprise souhaitait absolument s'implanter dans le quartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, avec une préférence pour l'acquisition plutôt que la location des murs de son activité. La vente a généré une plus value brute de fiscalité de 232 592 euros pour la SCPI (soit 0,43 euros par part), intégralement distribuée aux associés porteurs de parts à fin décembre. Cette plus value représente 55% du prix d'acquisition d'origine.

Ces ventes dites « à utilisateurs » constituent une tendance de marché récente et des opportunités pour Altixia Commerces dont le patrimoine est constitué

majoritairement de petites surfaces louées à des commerçants ou professions libérales désireux de s'implanter sur du très long terme.

La valeur vénale des actifs immobiliers ne s'est dépréciée que de 1,22% entre fin 2022 et fin 2023, ce qui est une variation peu importante au regard des baisses moyennes des valeurs des actifs immobiliers au cours de l'année. Cette bonne tenue des valeurs traduit donc la qualité du patrimoine de la SCPI : un patrimoine récent (les actifs de moins de 5 ans représentant 63% de la valeur vénale totale du patrimoine), qui privilégie les formats les plus demandés par les commerçants et les consommateurs (surface moyenne des cellules commerciales de 510 m<sup>2</sup>).

La valeur de réalisation de la SCPI affiche une baisse de 3,13% à fin 2023, et la valeur de reconstitution se monte à 213,16 euros par part, le prix de part de la SCPI de 203 euros étant par conséquent inférieur de 4,77% à la valeur de reconstitution.

Altixia Commerces termine l'année 2023 avec un résultat comptable de 9,05 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'exercice 2023 se monte à 10,78 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,31% après intégration de la distribution de plus value de cession intervenue en décembre 2023.

L'assemblée générale sera également l'occasion de :

(i) Autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constater le montant de la distribution de plus-values immobilières intervenue au cours de l'exercice précédent ;

(ii) Autoriser le renouvellement du mandat de l'expert immobilier pour une nouvelle durée de cinq ans, et

(iii) Renouveler le mandat du commissaire aux comptes pour une nouvelle durée de six exercices.

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

#### La société de gestion

# rapp<sup>o</sup>rt

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

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

Ces modifications sont motivées par la volonté de poursuivre le développement de votre SCPI en améliorant la liquidité des parts par l'introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité.

#### **INTRODUCTION D'UN NOUVEAU MÉCANISME DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ : COMPENSATION DIFFÉRÉE DES SOUSCRIPTIONS ET RETRAITS**

Nous vous proposons d'introduire un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité au sein de notre SOCIÉTÉ qui viendrait s'ajouter aux mécanismes déjà existants (retrait en contrepartie des souscriptions, suspension de la variabilité du capital et fonds de remboursement) au regard du contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de ces évolutions, nous vous proposons de permettre de traiter les demandes de retraits avec les sommes provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois et non encore investies dans la limite d'un montant de deux (2) % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ.

L'intérêt de ce mécanisme est de permettre de fluidifier le marché des parts de votre SOCIÉTÉ.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier les articles IX et XI des statuts et autoriser la modification de la note d'information.

#### **Article IX. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

##### **Ancienne rédaction :**

« 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 non compensés par des souscriptions. 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. »

##### **Nouvelle rédaction :**

« 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 XI. RETRAITS DE PARTS

##### **Ajout d'un paragraphe et mention supplémentaire (tels que soulignés ci-après) :**

« 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 donné sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de 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'une 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.

La confrontation est le marché de confrontation effectuée conformément des ordres. La société de aux dispositions des gestion procède les 2e et articles 422-205 à 422- 4e venâreâi de chaque 217 du Règlement ainsi que mois à dix heures à par les modalités régissant 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.*

*B. La cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ. »*

\*\*\*

Nous vous précisons que cette modification de la note d'information n'est pas soumise à visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

**La société de gestion**

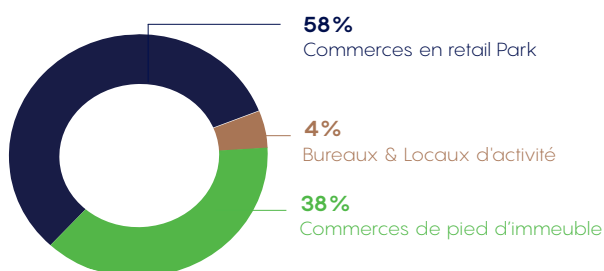


# patrimoine

## IMMOBILIER

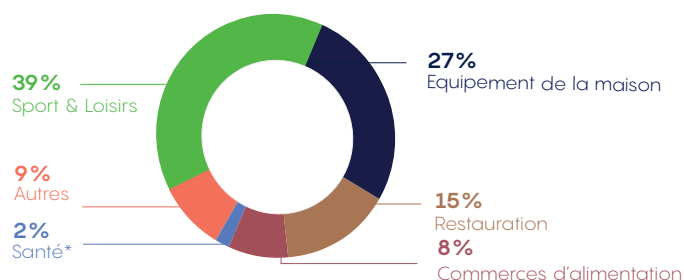
### REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2023)



### L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

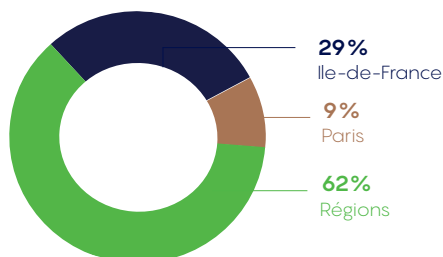
(en % des surfaces louées au 31-12-2023)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2023)



### Chiffres clés

au 31-12-2023

**22,5 M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2023

**6,49%**

Taux de rendement moyen brut des actifs acquis, acte en mains

### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2023)

	Retail parks	Commerces de pied d'immeubles	Autres	Total en €	Total en %
Paris		9 250 000		9 250 000	9%
Ile de France		26 064 800	4 470 000	30 534 800	29%
Régions	60 220 000	4 600 000		64 820 000	62%
<b>Total en €</b>	<b>60 220 000</b>	<b>39 914 800</b>	<b>4 470 000</b>	<b>104 604 800</b>	<b>100 %</b>
<b>Total en %</b>	<b>58%</b>	<b>38%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>	

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital)

# ACQUISITIONS de l'exercice



## Stains (93)

Date d'acquisition

Montant (acte en main)

Surface

Taux de rendement potentiel  
(loyer HT/Prix AEM)

Nombre de locataires

Locaux d'activités & bureaux

04-01-2023

2,25 M€

1 230 m<sup>2</sup>

supérieur à 5,5 %

1



## La Chapelle-St-Aubin (72)

Date d'acquisition

Montant (acte en main)

Surface

Taux de rendement potentiel  
(loyer HT/Prix AEM)

Nombre de locataires

Retail park

14-02-2023

2,05 M€

1 369 m<sup>2</sup>

supérieur à 6 %

1



## Nîmes (30)

Date d'acquisition

Montant (acte en main)

Surface

Taux de rendement potentiel  
(loyer HT/Prix AEM)

Nombre de locataires

Retail Park

31-05-2023

env. 11 M€

5 603 m<sup>2</sup>

supérieur à 6 %

7



## Mondeville (14)

Date d'acquisition

Montant (acte en main)

Surface

Taux de rendement potentiel  
(loyer HT/Prix AEM)

Nombre de locataires

Retail Park neuf

29-06-2023

env. 8 M€

5 243 m<sup>2</sup>

supérieur à 6 %

6

# CESSION de l'exercice



## Rueil malmaison - ZAC ARSENAL (92)

### Cession partielle représentant 15% de la surface totale de l'actif de Rueil ICADE

Date d'acquisition

Date de cession

Prix de cession net (en QP)

Surface du lot cédé (en QP)

30-04-2019

28-12-2023

671 713 €

93 m<sup>2</sup>



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2023

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

**93,8%**

Taux d'occupation physique

**88,3%**

Taux d'occupation financier

**74**

Nombre de locataires

**44 291 m<sup>2</sup>**

Surfaces construites

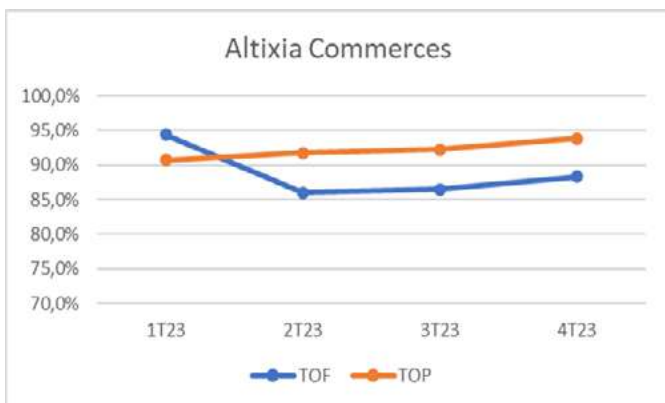
**41 509 m<sup>2</sup>**

Surfaces louées

**2 783 m<sup>2</sup>**

Surfaces vacantes

Les Taux d'Occupation moyens trimestriels, calculés en fonction des loyers (Taux d'Occupation Financier) ou des surfaces (Taux d'Occupation Physique) ont évolué de la manière suivante au cours de l'année 2023 :

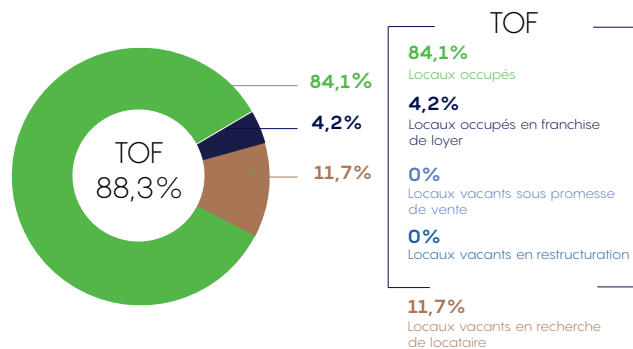


Le Taux d'Occupation Physique a augmenté tout au long de l'année 2023 passant de 90,7% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 93,8% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Le Taux d'Occupation Financier a diminué du 1<sup>er</sup> trimestre au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (de 94,4% à 86%) en raison de la fin de la garantie financière au 31/3/2023 concernant l'actif de Chatenay-Malabry, acquis en VEFA et en blanc. Plusieurs baux ont été signés au cours de l'année. Le TOF a progressivement augmenté jusqu'à 88,3% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

La part des mesures d'accompagnement a augmenté au cours de l'année en raison de nombreux baux signés, notamment à Chatenay-Malabry et à Chambly, passant de 2,3% au 1<sup>er</sup> trimestre à 4,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre.

## DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



La vacance financière représente 11,7% des loyers potentiels et se ventile sur 4 actifs immobiliers comme suit :

- Chatenay-Malabry : 8,1%
- La Ciotat : 2,6%
- Rueil Malmaison (Icade) : 0,7%
- Noisy le Sec : 0,3%

## GESTION LOCATIVE

**3,27 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

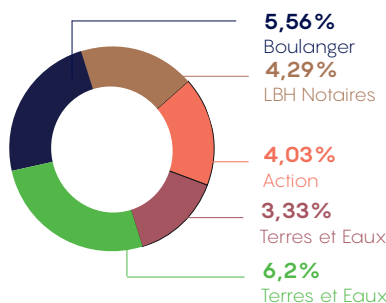
**6,05 ans**

Durée résiduelle moyenne des baux

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

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Paris Victor Hugo	10,76
Mondeville	9,3
Chatenay-Malabry	8,6
Saint-Germain-en-Laye	8,35
Stains	8,34

### TOP 5 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES\* :



\*Top des principaux locataires et en % du total des loyers.

L'année 2023 a été marquée par la forte attractivité à la location de la classe d'actifs commerces dans le secteur immobilier, dans un contexte post covid très favorable, hors secteur prêt-à-porter.

Dans les zones de renouvellement urbain, l'attractivité des commerces est toujours très forte notamment grâce à des locaux offrant des caractéristiques favorables à des prises à bail (dernières normes de construction/faible consommation, grandes vitrines...).

Par ailleurs, votre SCPI Altixia Commerces s'est toujours positionnée sur l'acquisition d'actifs commerciaux à des emplacements stratégiques, ayant un fort potentiel de réversion (changement d'activités) et avec des valeurs locatives maîtrisées.

A Chambly, un bail a été signé avec une crêperie sous l'enseigne Crêpe Touch pour une surface de 405 m<sup>2</sup>. Cette activité remplace un centre de réalité virtuelle. Le bail de 10 ans dont 6 fermes a pris effet en octobre 2023.

Natureo, enseigne d'alimentation bio, a restitué son local de 875 m<sup>2</sup> en juin 2023. Cette cellule a rapidement été relouée à une enseigne de destockage, l'enseigne Maxxilot, avec une prise d'effet en novembre 2023.

A Noisy le Sec, un bail avec un restaurateur, The Ranch, a pris effet en octobre 2023 sur une surface de 223 m<sup>2</sup>.

A St Germain en Laye, Franprix a racheté le droit au bail du précédent locataire La Vie Claire et a ouvert au public sur une surface de 363 m<sup>2</sup>.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

### LOCATAIRES SORTANTS

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Fin de bail	Locataires
Chamblyrama	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	30-06-2023	Naturéo

### NOUVEAUX LOCATAIRES

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Prise d'effet	Locataires
Chamblyrama	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	01-11-2023	Maxxilot
Chamblyrama	18 123 m <sup>2</sup>	9 062 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>	15-10-2023	Crêpe Touch
Noisy le Sec	4 471 m <sup>2</sup>	2 503 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	26-10-2023	The Ranch
Chatenay-Malabry	3 210 m <sup>2</sup>	3 210 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	01-06-2023	Miss Sgalippa
Chatenay-Malabry	3 210 m <sup>2</sup>	3 210 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	26-07-2023	Sold'art



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

#### VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	105 781 371,64 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-2 742 468,52 €
Valeur comptable	103 038 903,12 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>193,88 €</b>

#### VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	104 445 628,80 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-2 742 468,52 €
Valeur de réalisation	101 703 160,28 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>191,37 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur vénale de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

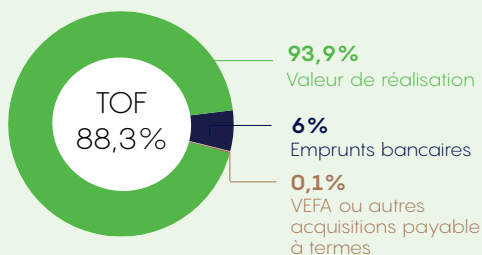
	En euros
Valeur de réalisation	101 703 160,28 €
Frais d'acquisition des immeubles*	8 751 324,00 €
Commission de souscription	2 832 166,26 €
Valeur de reconstitution	113 286 650,55 €
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>213,16 €</b>

\* Les frais d'acquisition incorporés à la valeur de réalisation sont calculés de la manière suivante :

- Les droits d'enregistrement correspondent à 1,80% de la valeur vénale des actifs immobiliers pour les actifs de moins de 5 ans, et 6,90% ou 7,50% (en fonction de leur localisation) de la valeur vénale pour les actifs immobiliers de plus de 5 ans
- Les autres frais d'acquisition (notamment les frais de brokers et d'intermédiaires ainsi que la commission d'acquisition due à la société de gestion) sont pris en compte pour un montant forfaitaire de 3% de la valeur vénale

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	41 875,62
Dettes et engagements 31/12/2023	6,21%	6 500,47
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée...)	6,21%	6 500,47
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,1%	77



Le tableau ci-dessus présente le niveau des dettes et engagements VEFA par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI (méthode ASPIM).

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- sûretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Conformément à la Directive Européenne dite "Directive AIFM", il est précisé que l'effet de levier <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute est de 96% et de 103% selon la méthode de l'engagement.

<sup>(1)</sup> Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI) et la valeur nette d'inventaire (actif net ou valeur de réalisation).

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice(1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice (2)
28/02/2019	2 872 500,00	3 830 000,00	19 150	12	95 750,00	200,00
31/12/2019	16 024 800,00	17 536 400,00	106 832	91	438 410,00	200,00
31/12/2020	25 400 850,00	12 504 650,00	169 339	183	315 785,00	200,00
31/12/2021	38 179 050,00	17 038 805,00	254 527	327	427 145,00	200,00
31/12/2022	70 726 800,00	43 439 305,00	471 512	669	546 353,27	203,00
31/12/2023	79 718 400,00	12 192 274,32	531 456	898	327 834,89	203,00

(1) diminué des retraits (2) prix payé par le souscripteur

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Valeur de retrait	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31-12-23	Nombre de parts cédées
2020	650	195,00	126 750,00	0,00	0,00
2021	241	195,00	46 995,00	0,00	0,00
2022	85	195,00*	16 575,00	0,00	1 627
2023	4 654	197,92	921 119,68	0,00	19 949

\* 197,92 € à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 10 mois	28/02/2019 3 mois
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de souscription au 31 décembre	203,00 €	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,78	10,68	10,41 €	10,05 €	9,42 €	-
Taux de distribution (en %) (1)	5,31%	5,34%	5,21%	5,03%	ND	ND
Report à nouveau cumulé par part (2)	2,81	3,40	3,40 €	4,20 €	5,04 €	-
Réserves plus values nettes par part (en euros) (2)	0,01					

(1) Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

(2) Report à nouveau après affectation du résultat.

Compte tenu des résultats au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 10,78 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2023 procurent une rentabilité nette des frais de gestion (taux de Distribution) de 5,31%. Le dividende pour l'exercice 2023 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2023. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2023	2022
Acompte n°1	2,46 €	2,76 €
Acompte n°2	2,73 €	2,76 €
Acompte n°3	2,79 €	2,64 €
Acompte n°4**	2,80 €	2,52 €
Versement plus value brute	0,43 €	
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>10,78 €</b>	<b>10,68 €</b>
<b>Taux de distribution annualisé*</b>	<b>5,31%</b>	<b>5,34 %</b>

\* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part au 1<sup>er</sup> janvier

\*\*y compris versement de plus value de 0,43 € par part brut pour 2023

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

	2023		2022		2021		2020		2019 <sup>(1)</sup>	
	Euros	%	Euros	%			Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	11,58	93,69%	11,22	85,19%	12,44	92,15%	10,71	88,73%	22,12	86,47%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,78	6,31%	1,95	14,81%	1,06	7,85%	1,36	11,27%	3,46	13,53%
Produits divers										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>12,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,58</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,85	14,97%	1,96	14,88%	2,13	15,78%	1,29	10,69%	3,84	15,01%
Autres frais de gestion*	0,31	2,51%	0,23	1,75%	0,29	2,18%	0,69	5,72%	0,73	2,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,33	2,67%	0,14	1,06%	0,12	0,89%	0,06	0,50%	0,01	0,04%
Charges immobilières non récupérées	0,10	0,81%	0,11	0,84%	0,09	0,63%	0,01	0,08%	0,05	0,20%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,59</b>	<b>20,95%</b>	<b>2,44</b>	<b>18,53%</b>	<b>2,63</b>	<b>19,48%</b>	<b>2,05</b>	<b>16,98%</b>	<b>4,63</b>	<b>18,10%</b>
Charges financières	0,20	1,62%	0,72	5,47%	1,00	7,41%	0,95	7,87%	2,18	8,52%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)	0,08	0,68%	0,14	1,06%	0,19	1,41%	0,11	0,91%	0,24	0,94%
<b>PROVISIONS</b>										
Dotation provision pour grosses réparations	0,07	0,58%	0,04	0,29%						
Dotation nette aux autres provisions**	0,36	2,91%	0,00	0,00%	0,18	1,33%	0,01	0,08%		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,72</b>	<b>5,79%</b>	<b>0,90</b>	<b>6,82%</b>	<b>1,37</b>	<b>10,15%</b>	<b>1,07</b>	<b>8,86%</b>	<b>2,42</b>	<b>9,46%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,31</b>	<b>26,74%</b>	<b>3,34</b>	<b>25,35%</b>	<b>4,00</b>	<b>29,63%</b>	<b>3,12</b>	<b>25,85%</b>	<b>7,05</b>	<b>27,56%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,05</b>	<b>73,26%</b>	<b>9,83</b>	<b>74,65%</b>	<b>9,50</b>	<b>70,37%</b>	<b>8,95</b>	<b>74,19%</b>	<b>18,53</b>	<b>72,44%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,78	87,22%	10,68	81,09%	10,41	77,11%	10,05	83,26%	9,42	36,83%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>1,68</b>	<b>13,57%</b>	<b>2,82</b>	<b>21,42%</b>	<b>3,40</b>	<b>25,15%</b>	<b>4,20</b>	<b>34,81%</b>	<b>5,04</b>	<b>19,70%</b>
<b>REPORT DE PLUS VALUE***</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08%</b>								

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\*\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

(1) exercice du 1er mars 2019 au 31 décembre 2019

## ■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2023	Durant l'année 2023
<b>Fonds collectés</b>	<b>106 541 434,56</b>	<b>12 192 274,56</b>
+ cessions d'actifs	419 752,77	419 752,77
- commission de souscription	-2 691 321,89	-327 834,89
- achat d'immeubles	-92 518 375,89	-20 996 000,00
- frais d'acquisition (non récupérables)	-13 373 763,61	-1 564 598,62
- Investissements immobiliers indirects	-351 334,59	-17 500,00
+ Emprunts	6 500 467,50	-763 012,50
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>4 476 929,80</b>	<b>-11 056 918,68</b>
Dont fonds de remboursement	0,00	0,00

## ■ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441- du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Article D.441-1 1° : factures TTC reçues non réglées au 31 décembre 2023 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	7	11	2	0	5	25
Montant des factures concernées (€)	101 560,12	41 968,37	3 151,27	0,00	24 589,01	171 268,77
% total des achats de l'exercice	0,03%	1,33%	0,12%	0,00%	0,78%	5,44%

**(B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement de référence utilisés** (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les délais contractuels, une fois et demi le taux d'intérêt légal, et le taux d'intérêt légal pour les délais légaux.

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2023 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	0	18	8	26	67	119
Montant des factures concernées (€)	0,00	11 086,45	9 772,63	78 257,79	528 845,61	627 962,48
% total des achats de l'exercice	0,00%	0,17%	0,15%	1,19%	8,03%	9,54%

**(B) Facture exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** : aucune.

**(C) Délais de paiement utilisés pour calcul des retards de paiement** : en fonction des baux signés.

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2023 pour une part en pleine de jouissance

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

	En Euros
Revenus fonciers bruts	13,83
Frais et charges déductibles	4,99
Intérêts d'emprunts	0,22
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>8,62</b>
dont revenus fonciers de source française	8,62
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,74</b>
Rappel dividende ordinaire versé	10,35
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	0,40

\* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

### POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS

Revenu imposable	11,96
------------------	-------

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

En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	184,67
Pour les non-résidents fiscaux	184,67



# Gouvernance

## contrôle et transparence

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ALTIXIA REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

1. du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de gestion ;
2. du respect de l'intérêt des porteurs ;
3. de l'organisation du processus de gestion ;
4. du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
5. du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de premier niveau. Ces contrôles sont réalisés par les équipes opérationnelles à l'occasion de l'analyse et du traitement des opérations dont elles ont la responsabilité. Certains process prévoient un contrôle complémentaire qui est alors réalisé par le responsable hiérarchique.
- Les contrôles permanents de second niveau. Ces contrôles sont placés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ces contrôles ont pour objectifs de s'assurer du bon respect de la réglementation, des règles et procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations qui permettent l'amélioration du dispositif global.
- Le contrôle de troisième niveau est périodique. Il couvre l'ensemble des activités et des risques de la Société de gestion et des fonds gérés.

Ce dispositif couvre l'ensemble des aspects opérationnels et de fonctionnement de la Société de gestion et en particulier, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et supervise la gestion des risques.

Pour réaliser ce suivi et ces contrôles réguliers, la RCCI s'appuie sur un cabinet extérieur spécialisé dont l'intervention régulière et programmée permet de procéder aux contrôles nécessaires et au suivi des recommandations pour l'amélioration du dispositif global. Les contrôles de 2<sup>nd</sup> et 3<sup>e</sup> niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants dans certains domaines : le commissaire aux comptes et le dépositaire pour les fonds.

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de répondre au mieux aux intérêts des associés et à ses obligations réglementaires, ALTIXIA REIM a recensé les situations de conflits d'intérêts que tant elle, ses entités ou collaborateurs, sont susceptibles de rencontrer.

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts recense en particulier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la société de gestion et les sociétés actionnaires de la société de gestion.

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

Durant l'exercice 2023, aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée.

Par ailleurs, dans le cadre de ses activités de gestion pour compte de tiers, ALTIXIA REIM gère, notamment, les SCPI ALTIXIA COMMERCES et ALTIXIA CADENCE XII ainsi que l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

Le Comité d'Investissement, composé exclusivement de collaborateurs d'ALTIXIA REIM, est seul compétent pour décider de l'acquisition d'un actif immobilier et l'affecter à un ou plusieurs fonds gérés par ALTIXIA REIM.

Cette affectation est décidée en fonction de :

1. l'adéquation des immeubles à la politique d'investissement de chaque fonds,
2. de la collecte et des disponibilités financières de chacun des fonds et
3. en cas de redondance (stratégie d'investissement et disponibilités financières), par alternance en commençant par les fonds grand public gérés.

ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services (sourcing immobilier, distribution, commercialisation des actifs immobiliers...) des entités appartenant aux sociétés actionnaires de la société de gestion. Toutefois, ce recours doit intervenir dans les conditions prévues par la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2023 à 25% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA COMMERCES auprès du Groupe Héraclès, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2023, 1 963,41 € est resté à la charge de votre SCPI au titre de ces prestations.

### SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST CONFRONTÉE

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios réglementaires mais également au respect des ratios définis en interne et participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI.

Pour chaque nature de risque, une cartographie des risques a été établie afin d'identifier les dispositifs adaptés permettant de maîtriser et d'encadrer ce risque.

L'investissement en parts de SCPI expose à différents risques repris et détaillés au sein de la note d'information

(Introduction, §5), et notamment les risques de liquidités, de perte en capital, de variation des revenus et de taux.

### POLITIQUE DE RÉMUNERATION

ALTIXIA REIM attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011-61-UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

La Société de Gestion a mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est dotée d'une politique de rémunération de ses collaborateurs basée sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, conforme aux dernières évolutions réglementaires issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition. Plus précisément, les éventuelles rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs collectifs et individuels fixés en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs définis lors des entretiens annuels.

Ces règles ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 21 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 2 070 543,47€. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (6 personnes au 31 décembre 2023) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 852 k€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la Société de gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

## Informations des associés

Une information complète et transparente de nos associés fait partie de nos engagements. A ce titre, nous nous attachons à vous communiquer une synthèse des activités de vos SCPI aussi bien immobilière (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, avancement des chantiers dans le cas de VEFA, situation locative, événements particuliers...) que financière (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, niveau d'endettement...) par le biais de différents supports : bulletin trimestriel, rapport annuel, site internet, fiche pédagogique... la communication étant dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui se réunit 3 fois par an au minimum.

## Traitement des réclamations des associés

ALTIXIA REIM a mis en place une procédure d'enregistrement et de traitement des réclamations retenant un délai maximal de 10 jours ouvrables pour notifier au client la prise en compte de sa demande et un délai maximal de 2 mois pour y répondre.

Ces délais étant réglementaires, ALTIXIA REIM s'attachera bien entendu à gérer les réclamations dans les meilleurs délais, convaincue que le parfait traitement d'une réclamation conduit généralement à la satisfaction du client.

## Protection des données personnelles (RGPD) des associés

Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par la Responsable du service client dans un outil métier informatisé, dédié à la tenue de registre des parts de SCPI. Ces données sont utilisées pour la validation de la souscription et les traitements opérationnels nécessaires à la réalisation de la mission d'ALTIXIA REIM (distribution de revenus, fiscalité, mission de contrôle comptable, respect des obligations réglementaires et fiscales).

Les associés ont un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, un droit à la portabilité et d'opposition à tout usage commercial de ces données. Les associés peuvent également définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès.

Pour faire valoir ces droits :

- par courrier : ALTIXIA REIM - Délégué à la Protection des données — 32 avenue Marceau - 75008 Paris,
- par mail : [dpo@altixia.fr](mailto:dpo@altixia.fr)



ZAC Arsenal  
Rueil Malmaison

# comptes

SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2023 (EUROS)	31-12-2023		31-12-2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	105 472 386,73	103 849 042,72	83 361 528,08	84 490 042,72
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-42 349,68		-10 666,68	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	351 334,59	596 586,08	333 834,59	570 808,12
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>105 781 371,64</b>	<b>104 445 628,80</b>	<b>83 684 695,99</b>	<b>85 060 850,84</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	71 167,00	71 167,00	273 420,23	273 420,23
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	26 929,01	26 929,01	18 441,98	18 441,98
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	827 890,27	827 890,27	192 742,78	192 742,78
Provisions pour dépréciation des créances	-200 398,51	-200 398,51	-33 183,15	-33 183,15
Autres créances	285 841,63	285 841,63	5 098 994,72	5 098 994,72
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 774 928,03	6 774 928,03	13 018 181,18	13 018 181,18
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>7 786 357,43</b>	<b>7 786 357,43</b>	<b>18 568 597,74</b>	<b>18 568 597,74</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-7 558 249,31	-7 558 249,31	-8 316 195,38	-8 316 195,38
Dettes d'exploitation	-1 423 737,71	-1 423 737,71	-1 049 894,37	-1 038 803,05
Dettes diverses	-1 483 131,95	-1 483 131,95	-936 687,48	-936 687,48
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-10 465 118,97</b>	<b>-10 465 118,97</b>	<b>-10 302 777,23</b>	<b>-10 310 852,61</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			28 366,91	28 366,91
Produits constatés d'avance	-65 457,86	-65 457,86	-238 084,93	-238 084,93
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 750,88	1 750,88	31 528,17	31 528,17
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-63 706,98</b>	<b>-63 706,98</b>	<b>-178 189,85</b>	<b>-170 114,47</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>103 038 903,12</b>		<b>91 772 326,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>101 703 160,28</b>		<b>93 148 481,50</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2023

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2023
<b>Capital</b>	<b>70 726 800,00</b>	-	<b>8 991 600,00</b>	<b>79 718 400,00</b>
Capital souscrit	70 726 800,00		8 991 600,00	79 718 400,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>19 715 675,02</b>	-	<b>2 708 168,07</b>	<b>22 423 843,09</b>
Prime d'émission	23 622 360,00		3 200 674,56	26 823 034,56
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 906 684,98		-492 506,49	-4 399 191,47
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	-		-	-
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins - values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-		<b>5 331,46</b>	<b>5 331,46</b>
<b>Réserves</b>				-
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 550 243,77</b>	<b>-220 392,14</b>	<b>164 671,61</b>	<b>1 494 523,24</b>
Résultat de l'exercice	2 738 034,38	-2 738 034,38	4 143 260,62	4 143 260,62
Acomptes sur distribution	-2 958 426,52	2 958 426,52	-4 746 455,29	-4 746 455,29
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>91 772 326,65</b>	<b>0,00</b>	<b>11 266 576,47</b>	<b>103 038 903,12</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2023 (EUROS)**

	31-12-2023	31-12-2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	5 229 428,03	3 066 869,01
Charges facturées	1 092 897,69	539 555,45
Produits des participations contrôlées	0,00	24 500,00
Produits annexes	73 921,50	36 321,14
Reprises de provisions créances douteuses	7 349,45	128 367,33
Reprises de provisions gros entretien	1 000,00	
Transferts de charges immobilières	3 340,80	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 407 937,47</b>	<b>3 795 612,93</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 092 897,69	539 555,45
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	156 554,14	38 031,16
Dotations aux provisions pour gros entretiens	32 683,00	10 666,68
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	174 564,81	128 367,33
Charges d'intérêts des emprunts	92 155,48	200 045,21
Autres charges immobilières	47 745,28	30 815,34
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 596 600,40</b>	<b>947 481,17</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>4 811 337,07</b>	<b>2 848 131,76</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	342 631,65	1 086 397,00
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>342 631,65</b>	<b>1 086 397,00</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	1 186 886,61	1 632 750,27
Charges d'exploitation de la Société	138 282,70	63 444,25
Diverses charges d'exploitation	2 382,20	8,74
Dotations aux amortissements d'exploitation	38 361,92	44 755,68
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 365 913,43</b>	<b>1 740 958,94</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>-1 023 281,78</b>	<b>-654 561,94</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	168 101,89	5 550,49
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>168 101,89</b>	<b>5 550,49</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>168 101,89</b>	<b>5 550,49</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	188 656,44	538 914,07
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>188 656,44</b>	<b>538 914,07</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	1 553,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 553,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>187 103,44</b>	<b>538 914,07</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>4 143 260,62</b>	<b>2 738 034,38</b>

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

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

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	5 303 349,53	46 245,86	5 349 595,39
Charges non récupérables	-156 554,14		-156 554,14
Travaux non récupérables et de gros entretien	-44 404,48		-44 404,48
Impact des douteux	-167 215,36		-167 215,36
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>4 935 175,55</b>	<b>46 245,86</b>	<b>4 981 421,41</b>
Commissions de la société de gestion	-844 254,96		-844 254,96
Autres charges d'exploitation	-140 663,90	-224,19	-140 888,09
Intérêts des emprunts	-92 155,48	-8 136,98	-100 292,46
Autres charges financières			
Produits financiers	168 101,89		168 101,89
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-908 972,45</b>	<b>-8 361,17</b>	<b>-917 333,62</b>
Produits exceptionnels	188 656,44		188 656,44
Charges exceptionnelles	-1 553,00		-1 553,00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>187 103,44</b>		<b>187 103,44</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DÉTENTION</b>	<b>4 213 306,54</b>	<b>37 884,70</b>	<b>4 251 191,24</b>

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été élaborés et présentés conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices comptables ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels présentés comprennent :

- un état du patrimoine : bilan et estimation des différents actifs,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe,
- les engagements hors bilan.

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location ou de maintenir un locataire sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces travaux sont amortis. La valeur nette de ces immeubles sont inscrites dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, la sortie d'actif est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

#### VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire

et financier. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

**Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs : 104 445 628,80 €**

#### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et les commissions de souscription versées à la Société de gestion sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2023 sont de 492 506,49 €.**

#### RECONSTITUTION DU REPORT À NOUVEAU

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part, du report à nouveau existant.

**A cet effet au cours de l'exercice 2023, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 164 671,61 €.**

#### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de six mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des montants des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de gestion.

**La provision pour dépréciation des créances s'élève à 200 398,51 € au 31 décembre 2023.**

#### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS ADMISES À L'ACTIF DES SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011-61-UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code





Chatenay-Malabry  
Photo

monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de Sociétés de personnes non admises sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

A ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les parts de Société de personnes dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de Sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

**Valeurs nettes réévaluées au 31 décembre 2023 : 596 586,08 €.**

#### **Actif net réévalué des titres et parts de Sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de Sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la Société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la Société par la SCPI.

#### **Titres, parts et créances rattachées à d'autres Sociétés**

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de Sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du même code.

#### **AVANCES EN COMPTE COURANT**

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'évolution défavorable de la situation de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa capacité à rembourser ladite avance.

#### **ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

#### **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION AU 31.12.2023

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	45 784	351 334,59	596 586,08	45 784,00	64 658,27	229 998,29	50%

La SCI Rueil Commerces n'a versé aucun dividende sur l'exercice 2023.

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2023	Taux	Remboursement	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28/03/2019	6 250 000 €	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	30/04/2019	250 468 €	Euribor 3 mois + Marge	Amortissable	11 ans

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	519 606,12
Locataires avoirs à établir	23 437,51
Charges d'intérêts sur emprunt	36 760,37
Intérêts à payer (agios)	12 127,52
Divers à payer	12 207,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>591 931,52</b>

	Montant (€)
Fournisseurs avoirs à recevoir	1 546,47
Fournisseurs avances et acomptes versés	13 077,75
Locataires factures à établir	196 343,56
Intérêts à recevoir	
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>210 967,78</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotation	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Pour gros entretiens	10 666,68 €	32 683,00 €	1 000,00 €	42 349,68 €
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	33 183,15 €	174 564,81 €	7 349,45 €	200 398,51 €
<b>TOTAL</b>	<b>43 849,83 €</b>	<b>207 247,81 €</b>	<b>8 349,45 €</b>	<b>242 748,19 €</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	26 315,52
Honoraires commissaires aux comptes	26 275,10
Honoraires expertises immeubles	19 122,08
Honoraires décret tertiaire	3 361,00
Honoraires juridiques et fiscaux corporate	29 494,00
Honoraires diverses	5 850,00
Annonces légales	-196,00
Frais d'assemblée générale	1 529,34
Frais bancaires	10 791,14
Cotisations	916,52
C.V.A.E.	14 824,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>138 282,70</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot R	26 834,85
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot G	44 905,47
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot J	116 916,12
<b>TOTAL</b>	<b>188 656,44</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

	Montant (€)
Pénalités	1 553,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 553,00</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction		
Engagements donnés (promesses d'achats)		
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales	351 334,59 €	333 834,59 €
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	324 606,23 €	205 956,09 €

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant( €)
Locataires	341 577,13
Locataires : factures à établir	196 343,56
Locataires : créances douteuses	289 969,58
<b>TOTAL</b>	<b>827 890,27</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant( €)
Résultat au 31 décembre 2023	4 143 260,62
Report à nouveau antérieur	1 329 851,63
Distribution sur report à nouveau	0,00
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>5 473 112,25</b>
Distribution des acomptes sur dividende	<b>4 746 455,29</b>
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>4 746 455,290</b>
Reconstitution du report à nouveau*	164 671,61
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**</b>	<b>891 328,57</b>

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

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant ( €)
Redditions d'appels de Fond locataires - Charges locatives perçues d'avance	65 457,86
<b>TOTAL</b>	<b>65 457,86</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Néant

## AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION

	Montant ( €)
Frais émission emprunt restant Chambly	1 750,88
<b>TOTAL</b>	<b>1 750,88</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant ( €)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	327 834,89
Commission de gestion (HT)	845 617,47
Honoraires divers (HT)	7 740,00
Commission sur acquisitions (HT)	377 287,61
Commission sur arbitrage (HT)	13 434,25
Commission sur cession de parts	800,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 572 714,22</b>
<b>Rémunérations versées</b>	
Dividendes acompte 2023	<b>262,50</b>

## INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m <sup>2</sup> ) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux et aménagement (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	74 243	15 782 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	150 763	5 724 243
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	2 633 883		2 279 303
Paris	75016	7 rue Gustave Courbet	Commerces	100%	61	20-déc.-19	1 138 157		1 138 157
Paris	75007	206 rue de Grenelle	Commerces	100%	119	6-mars-20	2 541 566	4 900	2 546 466
Paris	75017	184 rue Cardinet	Commerces	100%	53	17-avr.-20	810 510		810 510
Le Mans	72000	272 avenue Georges Durand	Commerces	100%	875	12-juin-20	2 065 450		2 065 450
Paris	75116	188 avenue Victor Hugo	Commerces	100%	353	3-oct.-20	6 099 199		6 120 638
Chasseneuil- du-Poitou	86360	12 allée du haut Poitou	Commerces	100%	3 000	8-sept.-21	4 936 850		4 927 650
Saint-Germain-en- Laye	78100	Rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 787 315		1 788 507
La Ciotat	13600	Le Spot	Commerces	100%	1 211	28-févr.-22	5 045 780		5 045 306
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	5 211	13-juin-22	8 753 638		8 753 435
Chatenay-Malabry	92290	ZAC La Vallée	Commerces	100%	3 211	28-juil.-21	10 831 747		10 837 647
Gassin	83580	Centre commercial Gassin La Foux	Commerces	100%	1 003	27-déc.-22	4 855 757		4 854 387
Anglet	64600	77 Av. de Bayonne	Commerces	100%	488	27-déc.-22	2 886 088		2 885 307
Lyon Gerland	69007	28 place des Pavillons	Commerces	100%	399	27-déc.-22	4 670 808		4 670 174
La Chapelle St Aubin	72650	22 rue du Moulin aux Moines	Commerces	100%	1 369	14-févr.-23	2 109 050		2 109 050
Nimes	30900	ZAC des Costières	Commerces	100%	5 603	31-mai-23	11 404 978		11 404 978
Mondeville	14120	Les Carandès	Commerces	80%	4 192	29-juin-23	6 723 540		6 723 540
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>36 432</b>		<b>100 237 107</b>	<b>229 905</b>	<b>100 467 012</b>
Stains	93240	54 avenue Gaston Mon- mousseau	Activités	100%	1 230	4-janv.-23	2 304 175		2 304 175
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>1 230</b>		<b>2 304 175</b>		<b>2 304 175</b>
Confians-Ste- Honorine	78700	3 rue de l'Hautil	Bureaux	100%	844	22-déc.-20	2 701 200		2 701 200
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>844</b>		<b>2 701 200</b>	<b>0</b>	<b>2 701 200</b>
<b>TOTAL COMMERCES &amp; ACTIVITES &amp; BUREAUX</b>					<b>38 506</b>		<b>105 242 482</b>	<b>229 905</b>	<b>105 472 388</b>
-					0		0	0	0
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN INDIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>38 506</b>		<b>105 242 482</b>	<b>229 905</b>	<b>105 472 388</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
Rueil-Malmaison (Emerige)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	351 335		351 335
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>351 335</b>		<b>351 335</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>38 650</b>		<b>105 593 817</b>	<b>229 905</b>	<b>105 823 722</b>



Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 13 113 394 euros correspondant à la souscription de 64 598 parts nouvelles. 4 654 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 59 944 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 70 726 800 euros au 31 décembre 2022, était ainsi porté à 79 718 400 euros au 31 décembre 2023.

A cette même date du 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 107 885 568 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

### 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 22 541 750 euros. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 93,8 % au 31 décembre 2023 et le taux d'occupation financier à 88,3 % au titre du 4e trimestre 2023.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2024 et notamment son objectif fort d'absorption de la vacance notamment sur l'actif de Chatenay Malabry. La politique d'investissement immobilier visera à refinancer un actif et poursuivre les investissements en fonction de la collecte nette. L'ambition est de poursuivre la constitution d'un patrimoine diversifié en termes de localisations géographiques (actifs parisiens, en région, voire à l'étranger) et répondant aux attentes des utilisateurs, dans un contexte d'immobilier des commerces en constante évolution. Votre conseil adhère à ces objectifs qui s'inscrivent dans le cadre du développement de la SCPI et de son attractivité auprès des réseaux de distribution et des porteurs de parts.

### 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2023 et en quote part de détention de la SCPI, à 103 849 042,72 euros pour les actifs détenus en direct, et à 596 586,08 euros pour l'actif détenu via la SCI

RUEIL COMMERCES.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 213,16 euros.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 27 mars 2024, à laquelle était convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et charges de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

Le taux d'endettement est de 6,3 % au 31 décembre 2023.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2023 de 4 143 260,62 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 9,04 euros. La distribution versée a été de 10,78 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,31 %.

Pour 2024, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution supérieure à 5 %.

### 5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

### 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion vous propose d'introduire un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : la compensation différée des souscriptions et retraits, et de modifier corrélativement les statuts et la note d'information. Votre conseil adhère à cette demande de nature à améliorer la liquidité des parts de la SCPI ALTIXIA COMMERCES étant précisé qu'au 13 mars 2024 aucune demande de retrait de parts n'est en attente.

### 7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation.

Ces projets n'appelant pas observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Vincent Danis  
Président

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA COMMERCES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert

immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque



l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité

d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

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

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

À l'organe délibérant,

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

[Avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I.:](#)

#### ■ Commission de souscription

En contrepartie de la recherche de nouveaux souscripteurs, la société de gestion perçoit une commission versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription. Le montant maximum de cette commission est égal à 2,5% hors taxes (H.T.), TVA en sus au taux en vigueur, du prix de souscription des parts.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, un

montant de charges de € 327 834,89.

#### ■ Commission de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la S.C.P.I. la société de gestion perçoit une commission de gestion d'un montant égal à 15% H.T., TVA en sus au taux en vigueur, de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la société. L'assiette de cette commission de gestion inclut le montant des produits locatifs encaissés H.T. et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues. Le montant de ces charges est calculé au prorata de la participation détenue. Cette commission est payée au fur et à mesure des encaissements desdits produits.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, un montant de charges de € 845 617,47.

#### ■ Commission de cession de parts

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

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé une charge de € 800.

#### ■ Commission d'arbitrage

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais).

Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, votre société a comptabilisé une charge de € 377 287,61 au titre des acquisitions et € 13 434,25 au titre des cessions.

#### ■ Commission de suivi et pilotage des travaux

La société de gestion reçoit au titre de sa mission de suivi et pilotage des travaux, une commission d'un montant maximal égal à 3% H.T. du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

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

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

##### ■ Nature et objet :

Une convention de prestation de services entre la S.C.P.I. ALTIXIA COMMERCES et la société ALTIXIA REIM a été signée le 4 janvier 2021. La société ALTIXIA REIM assure pour le compte de la SCPI :

o des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires. A ce titre, la société ALTIXIA REIM aura notamment pour mission de :

- rechercher et sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné ;
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations ;
- planifier les interventions ;
- analyser les diagnostics réalisés ;
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi ;
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers ;

- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et administrateurs de biens ;

- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats ;
- communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation ;
- établir et diffuser les reportings adéquats.

o des prestations de commercialisation. A ce titre la société ALTIXIA REIM pourra être amenée à :

- rechercher des locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de la S.C.P.I. ;
- négocier avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués ;
- négocier avec les locataires en vue du renouvellement de leur bail ;
- négocier avec les locataires en vue d'une extension ou d'une réduction de la surface de leurs locaux.

o des prestations d'actes. A ce titre la société ALTIXIA REIM aura la mission d'établir les actes juridiques de toute nature concourant à la mise à disposition d'un local.

##### ■ Modalités :

#### Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, la société ALTIXIA REIM percevra :

- pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à € 200 hors taxes (H.T.) par actif ;
  - pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à € 200 H.T. par actif et par contrôle ;
  - pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à € 500 H.T. par actif ;
  - pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à € 1 000 H.T. par actif concerné ;
  - pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de € 500 H.T. par actif concerné ;
  - pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de € 5 000 H.T. par certification ou labellisation ;
  - pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de € 500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration ;
  - pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de € 500 par actif et par an.
- Chacune de ces rémunérations constitue un maximum et sera facturée par la société ALTIXIA REIM, pour chaque immeuble à l'achèvement de la mission à laquelle elle se rapporte et par an.

#### Au titre des prestations de commercialisation, la société ALTIXIA REIM percevra :

##### - relocations :

- versement par la S.C.P.I. d'un honoraire au plus égal à :
  - 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial ;
  - 10% H.T. pour un bail de courte durée.
- versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :
  - 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte ;
  - 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

Cet honoraire sera facturé au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

- négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) : versement d'un honoraire au plus égal à 15% H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

#### Au titre de rédaction d'actes, la société ALTIXIA REIM percevra une rémunération forfaitaire maximale par acte :

- o € 1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à € 10 000 ;
- o € 2 000 H.T. lorsque le montant du loyer annuel

H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €10 000 et €50 000 ;

o €3 500 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €50 000 et €100 000 ;

o €5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €100 000.

Cette rémunération forfaitaire maximale sera facturée au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2023 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Prestations techniques : €0 ;
- Prestations de commercialisation : €0 ;
- Prestations de rédaction d'acte : €7 740 H.T.

Paris La Défense,

**Le Commissaire aux Comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la Société de gestion, ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital de la Société au 31 décembre 2023 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2023 ;
5. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;

8. Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre ;
9. Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre ;
10. Pouvoirs pour les formalités.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 79 718 400 € représentant 531 456 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 4 143 260,62 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 1 329 851,63 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 164 671,61 €
- Constitue un bénéfice distribuable de 5 637 783,86 €  
Décide de l'affecter :
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 4 746 455,29 €, soit 10,35 € par part de la SCPI en pleine jouissance
  - Dont 4 143 260,62 €, soit 9,04 € par part correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2023,
  - Dont 603 194,67 €, soit 1,31 € par part, correspondant au montant des acomptes versés aux associés, prélevés sur le RAN existant au 31 décembre 2022,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 891 328,57 €, soit 1,68 € par part au 31 décembre 2023.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

##### **Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
103 038 903,12 €, soit 193,88 € par part
- **valeur de réalisation :**  
101 703 160,28 €, soit 191,37 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
113 286 650,55 €, soit 213,16 € par part

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

##### **Approbation des opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

##### **Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, réitère son autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, en délivrant toutes garanties de toute nature, notamment hypothèques, sûretés réelles et personnelles portant sur les biens financés, les loyers et toutes créances notamment professionnelles, dans la limite d'un montant maximal égal à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la Société telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la Société.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

##### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent**

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

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

L'assemblée générale prend acte que 228 526,08 € ont été distribués au titre des plus-values immobilières brute au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### **Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, accepte le renouvellement du mandat de l'expert immobilier en application de l'article R. 214-157-1 Code monétaire et financier, à savoir BPCE Expertises Immobilières, pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

##### **Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société KPMG SA, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

##### **Pouvoirs pour formalités**

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

# Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et modification corrélative des statuts et de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'introduire, à compter rétroactivement du 1er jour du mois au cours duquel l'assemblée générale statue, un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité de la SOCIETE : le mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits réalisées au cours d'une période de douze (12) mois.

L'assemblée générale décide que les compensations entre les demandes de retraits et les nouvelles souscriptions peuvent être réalisées sur les souscriptions réalisées pendant les douze derniers mois lorsque les sommes issues de ces souscriptions n'ont pas encore été investies et ce dans la limite de 2 % par mois de la valeur de reconstitution de la SOCIETE.

## Article IX. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

### Ancienne rédaction :

« 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 non compensés par des souscriptions. 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. »

### Nouvelle rédaction du premier paragraphe:

« 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 XI. RETRAITS DE PARTS

### Ajout d'un paragraphe et mention supplémentaire (tels que soulignés ci-après) :

« 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 donné sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de 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.

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.

B. La cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ. »

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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

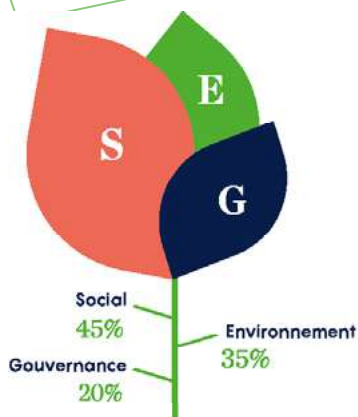




## LA SCPI ALTIXIA COMMERCES OBTIENT SON LABEL ISR

### Et fait du « bien-vivre » l'axe fort de sa démarche

#### EN SAVOIR PLUS



La SCPI ALTIXIA COMMERCES soutient la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent :

- des quartiers écoresponsables,
- des quartiers associant agrément, espaces verts afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

**C'est au travers de cet axe d'investissement privilégié et des choix sélectifs en termes de grille ISR que s'est opérée la labellisation d'Altixia Commerces, obtenue le 24 février 2023**

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour cette SCPI.

À la date du 31/12/2022



#### Objectif principal

Optimiser les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.



#### Objectif principal

Dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants.



#### Objectif principal

Impliquer les parties prenantes et favoriser la résilience face au dérèglement climatique

Altixia a pour conviction que la démarche de labellisation est à la fois un levier et une opportunité qui permettent :

- de mieux valoriser les actifs gérés,
- de développer la collaboration avec les différentes parties prenantes et, ainsi, se préparer aux évolutions futures,
- de préserver sur le moyen et long terme, la valeur du patrimoine et le rendement attendu.



# NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION

Lors de la **phase d'investissement**, chaque actif du fonds fait l'objet d'un audit permettant d'évaluer ses caractéristiques quant aux critères ESG à sa date d'acquisition.

Pour les critères n'ayant pu être évalués lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations est effectuée par les équipes d'ALTIXIA REIM accompagnées de bureaux d'études techniques spécialisés, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes en charge de l'Investissement, de l'Asset et/ou du Property ou Facility Management.

En **phase d'exploitation**, la collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes d'Asset Management, accompagnées par les Property Managers. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Les informations prises en compte se basent sur l'ensemble des caractéristiques techniques des bâtiments et de leurs équipements, mais également sur l'environnement proche des actifs et les éléments du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. A ce titre, l'accessibilité par les transports en commun, la proximité d'autres commerces ou de services permettant de renforcer une vie de quartier font partie des critères que nous avons décidé de mettre en valeur.

Une grille de notation comprenant 36 critères répartis sur les 3 piliers E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière de l'ensemble des actifs immobiliers de **la SCPI Altixia Commerces**.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une pondération en fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

La note-seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique) représentatif

de l'univers investissable de la **SCPI Altixia Commerces** selon :

- Les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).
- et/ou un benchmark interne.

En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine d'Altixia Commerces.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil : pour ces actifs, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ; = « Best in class »

- Les actifs dont la note est en dessous de la note-seuil : ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note-seuil du fonds. = « Best-in-progress »

**Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Altixia Reim pour la SCPI Altixia Commerces et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.**



Thématique	Nombre de critères	
GES	3	
Energie	4	
ENR	3	
Ressources et déchets	1	
Eau	2	
Biodiversité	1	<b>35%</b>
Accessibilité	2	
Mobilité	3	
Confort & bien-être	1	
Services rendus aux occupants	1	
Santé & sécurité	2	
Dynamisation des territoires	3	<b>45%</b>
Résilience au changement climatique	2	
Parties prenantes	7	
Achats responsables	1	<b>20%</b>
	<b>36</b>	

# L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA DE



# EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

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

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

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

L'objectif est double :

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

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

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



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

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

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

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : **ALTIXIA COMMERCES**

Identifiant d'entité juridique : **ALTIXIA REIM**

## Caractéristiques environnementales et / ou

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_ %.

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_ %.

NON

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de \_\_\_\_% d'investissements durables.

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Ayant un objectif social.

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre une démarche extra-financière volontaire d'investissement socialement responsable et promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- **Consommations énergétiques :**

Les critères de cette thématique visent à suivre les consommations énergétiques, recenser les DPE (Diagnostiques de Performances Energétiques) des actifs, mettre en place des travaux d'amélioration de ces derniers ainsi que la mise en place de dispositifs de réduction de la consommation énergétique.

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Au travers de cette thématique, il s'agit d'étudier les émissions réelles de GES (Gaz à Effet de Serre) issues des consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, mais également d'identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes et de surveiller leurs taux de fuite des installations.

- **Energies renouvelables :**

La démarche du fonds consistera à privilégier le recours à un fournisseur d'EnR (Energies Renouvelables) a minima pour les surfaces de parties communes mais également à initier la réalisation d'études de faisabilité d'implantation d'installation visant à la production d'EnR sur les sites, et en cas d'installation à suivre le ratio d'énergie produite vis-à-vis des consommations énergétiques totales de l'actif.

- **Ressources et déchets :**

Il s'agit de mettre à disposition différents dispositifs de tri en flux séparés sur site.

- **Ressource en eau :**

Le but est ici de mettre en place différents systèmes de réduction de la consommation d'eau, ainsi que, lorsque c'est possible, un dispositif de récupération des eaux de pluie.

- **Biodiversité :**

Ce critère a pour objectif de favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité.

- **Accessibilité :**

Ici il s'agit de s'assurer de la mise en place de dispositifs participants à la conformité du site aux réglementations en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- **Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance entre chaque bâtiment et un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés l'accès à des dispositifs favorables aux mobilités douces (mobilité électrique, vélo, équipements) sur le site ou jusqu'à 400 mètres ou encore le "walk score" qui reflète la facilité d'accès piéton au site.

- **Confort et bien-être :**

Il s'agit de privilégier l'installation ou valoriser la présence d'espaces verts et de détente sur site.

### **Santé et sécurité :**

Ces critères ont pour objectifs d'analyser le niveau de sécurité des locaux ainsi que le niveau de qualité de vie intérieur, cela par le biais, entres autres de mesures de la qualité de l'air.

### **Services rendus aux occupants :**

Ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à moins de 800 mètres du site.

### **Dynamisation des territoires :**

Il s'agit d'étudier la contribution positive de l'activité du locataire sur la dynamisation du territoire mais également de privilégier les implantations dans des écoquartiers, écocités... ou des friches (ci-après les "Quartiers Eco Responsables") ainsi que la promotion de l'adhésion du locataire à une initiative vertueuse.

## ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

### **Consommations énergétiques :**

Part des locataires présentant un DPE C, B, A : 9%.

### **Energies renouvelables :**

- ° Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ) : 9%.
- ° Part des locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR : 3%.
- ° Consommations réelles tous fluides tous usages : 110,22 kWh / m<sup>2</sup> / an (sur base de 31% des surfaces du patrimoine immobilier pour lesquelles la donnée est connue).
- ° Emissions de GES : 3,40kgCO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an (sur base de 54% des surfaces du patrimoine immobilier pour lesquelles la donnée est connue).

### **Mobilité :**

Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique : 55%.

### **Services rendus aux occupants :**

Part des actifs présentant au moins 3 services in situ ou à proximité : 100%.

### **Dynamisation des territoires :**

- ° Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche : 27%.
- ° Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice : 77%.



## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES prend en compte les principales incidences négatives suivantes :

- Combustibles fossiles : pour l'exercice 2023, la part des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est de 0%.
- Efficacité énergétique : pour l'exercice 2023 :
  - Part des locataires présentant un DPE : 13%.
  - Parmi les actifs ayant un DPE non vierge, part des actifs présentant un DPE E et F et G: 3%.
- Production des déchets d'exploitation : pour l'exercice 2023, la part des actifs proposant le tri d'au moins un type de déchets à proximité et/ou pour lesquels un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets a été conclu est de 91%.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2023

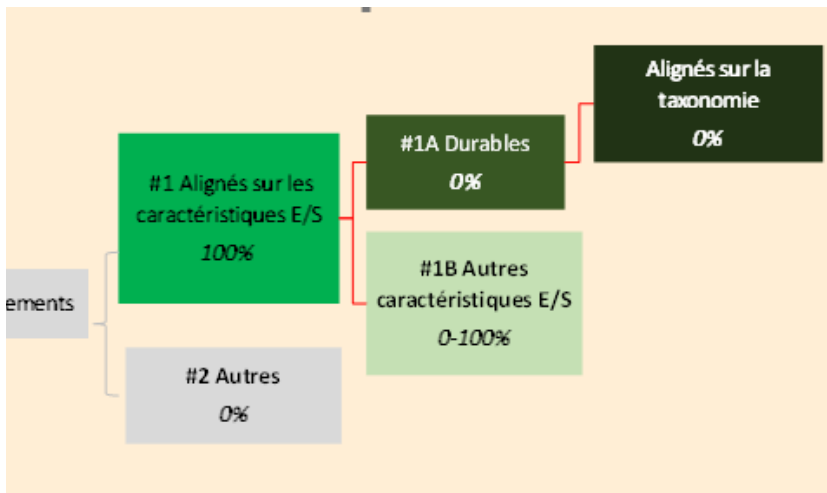
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Nîmes (30)	Commerces	9,87	France
Mondeville (14)	Commerces	5,99	France
Stains (93)	Activités bureaux	1,89	France
Saint Aubin (72)	Commerces	1,86	France



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

### Quelle était l'allocation des actifs ?



### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire et majoritairement les commerces.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxinomie.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Oui                 | <input checked="" type="checkbox"/> Non           |
| <input type="checkbox"/> Dans le gaz fossile | <input type="checkbox"/> Dans l'énergie nucléaire |

<sup>1</sup>Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE — voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

**Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes .

**Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxonomie.



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et / ou sociales au cours de la période de référence ?**

Conformément à sa politique ISR, la grille applicable à la SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre 36 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

La SCPI ALTIXIA COMMERCES souhaite soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc., afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

En ce sens, la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour ce fonds.

Avant tout nouvel **investissement** par le fonds, le calcul de la note ESG initiale de l'actif, selon la grille de la SCPI, est effectué, notamment sur la base des informations récoltées lors de l'audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel ou le logiciel développé qui permettra de déterminer la note ESG initiale.

Dans le cas où l'actif a une note initiale en dessous de la note-seuil, les équipes Investissement/ Asset management/Fund proposent un plan d'amélioration de cette note ESG visant, soit à atteindre la note-seuil, soit une progression de celle-ci de 20 points, dans un délai de trois ans. Ces plans d'amélioration pourront justifier des budgets de travaux, déterminés avec l'assistance éventuelle d'auditeurs techniques. Les coûts induits seront intégrés au business plan de chaque actif.

Au cours de l'exercice 2023, l'ensemble des actifs acquis a fait l'objet du calcul de cette note initiale et le cas échéant d'un plan d'amélioration.

Au stade de **la gestion**, l'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long de la durée de détention de l'actif. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.

De plus, la SCPI ALTIXIA COMMERCES fait appel aux services de la société Advizeo by Setec qui propose une expertise dans le domaine du traitement de données énergétiques et une solution logicielle assurant la qualité des données (contrôle de cohérence et de pertinence) des différentes sources énergétiques. Elle offre également un outil de pilotage permettant la mise en œuvre d'une stratégie énergétique patrimoniale, ainsi qu'un accompagnement de ses équipes pour identifier les dérives de pilotage et permettre l'optimisation des sites.

Au cours de l'exercice 2023, plusieurs actifs de la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont fait l'objet d'un audit et d'une proposition de stratégie énergétique patrimoniale de la part d'Advizeo.



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

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

Un service client à votre écoute

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