

**ALTIXIA**  
REIM

scpi  
**ALTIXIA COMMERCES**

**RAPPORT ANNUEL**

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

**Un service client à votre écoute**  
01 80 05 26 20 - [serviceclient@ALTIXIA.fr](mailto:serviceclient@ALTIXIA.fr)





## VOUS REPÉRER

---

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE	8
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	10
CONJONCTURE ET MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	12
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	22
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	26
COMPTES AU 31-12-2021	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS	44

Taux de rendement 2021  
5,21%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA COMMERCES

FRANCE & EUROPE  
DU NEUF PRIVILÉGIÉ

DES COMMERCES ADAPTÉS  
AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION

Durée de placement recommandée  
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES

Prix de souscription	200 euros
Frais à l'entrée	5 euros (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 des informations  
inédites pour décrypter 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)

Avertissements : risque de perte en capital – 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	200 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2021	38 179 050 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 25 juin 2020 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon ;
- Monsieur Vincent Danis ;
- Madame Dominique Dudan ;
- Monsieur Dominique Demonceaux ;
- Monsieur Hervé Manet ;
- Monsieur Benoit Nevin ;
- Monsieur Raphaël Oziel ;
- Monsieur Alain Regnault ;

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Il est précisé que Monsieur José Zaraya a démissionné du conseil de surveillance le 9 septembre 2021.

### 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 2025 statuant les comptes de l'exercice 2024.



---

## LE MOT DE SONIA FENDLER & FRÉDÉRIC ATTHAR

---

2021 fut une excellente année pour ALTIXIA REIM et votre SCPI ALTIXIA COMMERCES !

Si 2020 fut l'année de l'adaptation aux conséquences d'une crise sanitaire sans précédent, 2021 restera l'année où l'agilité à tout épreuve d'ALTIXIA REIM a fait la différence et permis à votre SCPI de saisir de belles opportunités !

Ainsi, votre SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis, durant l'été 2021, 15 lots de commerces en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'achèvement) en pied d'immeuble dans l'emblématique nouvel écoquartier de Chatenay Malabry. Alors que beaucoup d'acteurs s'étaient retirés des acquisitions de commerces dès le début de la crise sanitaire, nous avons su saisir cette opportunité d'acquisition de ces très beaux actifs, sources de potentielle création de valeur.

Cet investissement est doublement représentatif de notre savoir-faire basé, non seulement, sur le choix d'un emplacement de qualité, mais aussi, sur notre savoir-faire en matière de développement de nouveaux quartiers écoresponsables en lien avec les promoteurs et les élus locaux.

Ce savoir-faire comprend l'établissement des plans de merchandising en harmonie avec les besoins des nouveaux habitants et la pré-commercialisation des commerces qui en découle, avant même qu'ils ne soient construits.

Outre l'emplacement, la qualité du locataire et de son activité, ALTIXIA REIM considère indispensable d'évaluer les propriétés de l'actif : un bâtiment neuf aux performances énergétiques satisfaisantes aura une rentabilité plus pérenne qu'un bâtiment plus ancien pouvant nécessiter des travaux.

Cette politique active d'investissements immobiliers menée en 2021 (15,4 M€) se traduit dans les résultats 2021 de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale :

- Un taux de distribution de 5,21%, soit une hausse par rapport à celui 2020, dans un marché français où le taux de distribution moyen pour 2021 s'élève à 4,45% (source IEIF),
- Un taux de distribution prévisionnel pour 2022 à nouveau en hausse et compris entre 5,30% et 5,60%,
- Des expertises immobilières confirmant nos belles acquisitions se traduisant par une valeur de réalisation en hausse de 2,92%,
- Une valeur de reconstitution de 7.20% au-dessus de la valeur de souscription,
- Un niveau de report à nouveau toujours très élevé (4 mois de distribution).

Par ailleurs, ALTIXIA REIM, convaincue de la nécessité d'œuvrer activement pour un développement durable dans le cadre des nombreuses nouvelles normes (décret tertiaire, taxinomie, loi énergie climat...), poursuit ses travaux en vue de l'obtention courant 2022 du Label ISR pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES .

Soyez assurés de notre détermination à poursuivre, avec agilité, la recherche des meilleurs opportunités pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES en 2022, tant en matière d'investissement que de gestion du patrimoine existant et de services pour vous, nos associés !

# ALTIXIA Reim

## L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE



## UNE ÉQUIPE QUI S'EST AGRANDIE

TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

PASSION | ÉCOUTE | ENGAGEMENT | ESPRIT D'OUVERTURE

### **Magali Didaux, Comptable** L'air pur de la comptabilité !

Titulaire d'un BTS Comptabilité-Gestion, Magali bénéficie de 16 années d'expérience en comptabilité immobilière au sein du groupe Peref Gestion.

Mais chercher, trouver, organiser les comptes des différents fonds immobiliers ne suffit pas : en bonne libellule, Magali a besoin de l'air pur de son jardin et de voyages aux quatre coins du monde pour assouvir sa curiosité.

### **Géraldine Joseph, Responsable des Partenariats** Un sourire au service des marchés financiers et immobiliers

Diplômée en finances de marché, Géraldine a complété sa formation universitaire et professionnelle de finance par un passage de 8 ans chez Generali Patrimoine à animer les Conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Aujourd'hui, avec sa double casquette de finance et d'immobilier, elle part à la conquête de l'Ouest.

A l'écoute et au service de ses partenaires, toujours en quête de donner le meilleur d'elle-même, Géraldine est franche, spontanée et établit des relations fondées sur la transparence et la confiance.

Sa passion : les marchés financiers, la littérature et l'art.

Semi-marathonienne, Géraldine n'hésitera pas à se surpasser avec le sourire et l'humour !

Retrouver toute l'équipe en cliquant [ici](#)





Sonia Fendler, Présidente



Frédéric Atthar, Directeur Général en charge du Développement

Géraldine Joseph, Responsable des Partenariats



Alessandra Artaud, Responsable des Partenariats



Luc Bricaud, Directeur du Fund Management



Marie Grente, Responsable de Patrimoine  
Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management



Alexander Breiding, Directeur des Investissements



Sophie de Roodenbeke, Directrice juridique



Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client



Sandrine Clément, Responsable Service Client et Partenaires



Camille Monroux, en alternance



Carine Dintimille, Directrice Comptable  
Magali Didiaux, Comptable

# 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 pourrait 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 31.12.2021

245 M€

Valeur à terminaison des biens  
immobiliers acquis et/ou gérés par  
ALTIXIA REIM au 31 décembre 2021

2

SCPI à capital variable  
ALTIXIA CADENCE XII et  
ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public  
ALTIXIA VALEUR

### 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 14-03-2022



## ÉCONOMIE

L'année 2021 s'est inscrite dans le prolongement de l'année 2020 avec des événements liés à la pandémie mondiale de la COVID-19 et son impact sur l'économie. Pourtant, lorsque l'on y regarde de plus près, les indicateurs et perspectives en cette fin d'année sont bien meilleurs qu'à l'hiver 2020.

En effet, la France a enregistré une croissance record en 2021 ! Après un fort recul en 2020, le PIB (Produit Intérieur Brut) s'est redressé de 7% en 2021 permettant ainsi à l'économie française de dépasser de 0,9% son niveau d'avant la crise sanitaire. Si la première partie de l'année a été marquée par des restrictions sanitaires importantes liées à l'épidémie, la reprise a été plus forte qu'attendu. De fait, au 4<sup>ème</sup> trimestre, l'activité s'est caractérisée par une hausse de 0,7%, contre 0,5% anticipé précédemment.

Par ailleurs, alors que le second semestre a été caractérisé par les difficultés d'approvisionnements et de recrutements de main d'œuvre, la production de biens et services est restée particulièrement dynamique (+0,9 %) tout en affichant un niveau qui demeure inférieur de 1,7% à son niveau moyen de 2019.

A l'image de la croissance, la consommation des ménages a rattrapé son niveau d'avant-crise à la suite d'un fort rebond enregistré cet été (+5,6%) avant de toutefois ralentir en fin d'année. Le taux de chômage est quant à lui au plus bas depuis 2008, en baisse de 0,8 point par rapport à avant la crise. En effet, malgré la crise sanitaire, les créations d'emplois ont été particulièrement dynamiques depuis la mi-2020.

Pour 2022, l'indicateur économique à suivre devrait être, sans nul doute, celui de l'inflation. En effet, après des années d'inflation faible et de taux négatifs, il semble que

les choses évoluent depuis la fin de l'été 2021. En décembre 2021, l'indice des prix à la consommation a progressé de 2,8%, tiré par la hausse des prix de l'énergie (+18,6 %). Par ailleurs, l'invasion de l'Ukraine et les sanctions prises à l'égard de la Russie ont alimenté cette hausse. La BCE estime aujourd'hui que l'inflation devrait atteindre 5,1% en zone euro en 2022 contre 3,2% estimés en décembre dernier avant de retrouver des niveaux plus faibles à environ 2% en 2023 et 2024. En ce qui concerne la croissance, la BCE a révisé ses prévisions à 3,7% contre 4,2% précédemment restant ainsi à des niveaux élevés par rapport aux années pré-crisis COVID-19 et Ukrainienne.

## L'INVESTISSEMENT

Avant la crise sanitaire, le marché français de l'investissement restait sur six années de hausse continue pour se terminer en 2019 par une année record à près de 40 milliards d'euros. La crise sanitaire a eu un impact important sur les volumes et si la situation s'améliore sur le plan économique, les variants et vagues successives continuent d'entretenir un climat d'incertitude. En revanche, l'immobilier demeure une valeur refuge et peu volatile en particulier dans le contexte actuel.

A la suite d'un 1<sup>er</sup> semestre 2021 plutôt calme, l'activité s'est fortement accélérée au second semestre avec notamment plus de 10 milliards d'euros investis sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre en hausse de 74 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre et de 11% par rapport à la même période en 2020. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis s'élèvent à 25,1 milliards d'euros en légère baisse par rapport à 2020 (-5%) tout en demeurant supérieurs à la moyenne décennale à 24,7 milliards d'euros.

## LA NATURE DES INVESTISSEURS

Si les volumes traités ont diminué en 2021, les SCPI et les OPCI demeurent des acteurs incontournables et actifs,

représentant 21 % de l'ensemble des volumes investis en France (26% en 2020, 24 % en 2019 et 19 % en 2018). Les fonds d'investissement restent tout de même les premiers acteurs du marché avec 38% (33 % en 2020).

Par ailleurs, le marché français est resté la cible de nombreux acteurs étrangers. Ces derniers ont investi plus de 11 milliards d'euros représentant 46% des volumes (40% en 2020 et 44% en 2019) soit une hausse de 6% sur un an. Ainsi, les fonds Nord-Américains ont confirmé leur intérêt pour la logistique et les opérations value-added de bureaux à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne tout comme les Allemands, toujours attirés par les actifs sécurisés. Enfin, l'année 2021 a été marquée par le retour des investisseurs Asiatiques qui avaient délaissé le marché Français en 2020.

### TAUX DE RENDEMENT : 2021 L'ANNÉE DE LA CONVERGENCE

Tout comme en 2020, 2021 se distingue par une stabilisation des taux de rendement « prime » immobilier de bureaux et de commerces après plusieurs années de contraction. En revanche, la forte concurrence des investisseurs notamment étrangers se poursuit sur les actifs logistique et le manque d'offres prime ont conduit à une nouvelle compression des taux, pour atteindre le seuil symbolique des 3%.

En 2022, les investisseurs resteront prudents et sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques établis et les actifs bénéficiant de revenus stables et sécurisés, ce qui maintiendra une certaine pression sur les taux de rendement prime.

### LES BUREAUX : UN MARCHÉ EN BAISSÉ

La baisse des volumes se poursuit en 2021. En effet, alors qu'elle représentait 70% des volumes en France en 2019, elle a concentré 62% des sommes engagées en 2021 soit 15,4 milliards d'euros et -15 % sur un an. Ce ralentissement s'explique principalement par la baisse des transactions de plus de 100 millions d'euros (-41% en nombre et -53% en volume par rapport à 2019).

Les investisseurs ont été particulièrement vigilants quant à l'évolution des taux de vacance et à l'adéquation des actifs par rapport aux demandes des utilisateurs et ont par conséquent privilégié les actifs bien placés et sécurisés pendant cette période d'incertitude.

En revanche, avec une hausse de 4% par rapport à 2020, les marchés régionaux ont fait bien mieux que résister ! Cette hausse témoigne de l'attrait durablement renforcé des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux, soutenu par les nouvelles dynamiques démographiques et économiques animant ces territoires.

Bien qu'en baisse en termes de volume, la région Auvergne-Rhône-Alpes, portée par l'agglomération lyonnaise, conserve son leadership avec près de 800 millions d'euros engagés en 2021 contre un peu plus d'1 milliard en 2020 à un niveau correspondant à la moyenne décennale. Au 2<sup>ème</sup> rang de ce classement, la région PACA se distingue en concentrant 18 % des sommes engagées. Viennent ensuite les régions de la Nouvelle Aquitaine et Bordeaux avec 15% et le Hauts-de-France avec 12%.

### COMMERCES

Un volume de 3,2 milliards d'euros a été enregistré sur le segment des commerces en 2021 soit une nouvelle baisse de 30% sur un an après celle de 29% en 2020. Ce ralentissement s'explique principalement par la prudence des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions liés au contexte sanitaire et son impact sur cette classe d'actif.

En revanche, l'année 2021 a été marquée par une forte reprise au second semestre à la suite de la levée des restrictions sanitaires et ce malgré l'apparition du variant OMICRON en fin d'année. En effet, 2,2 milliards ont été investis sur la période contre environ 970 millions au 1<sup>er</sup> semestre.

Le segment des commerces de périphérie a été fortement plébiscité par les investisseurs à l'occasion de cette reprise. Avec 1,1 milliard d'euros en 2021, soit 35% de l'ensemble des montants engagés en commerces, les parcs d'activités commerciales ont, pour la première fois depuis 2008, concentré la plus grande part des volumes investis, devant les commerces de pied d'immeuble rassemblant 33% des sommes engagées.

Le segment des commerces de proximité demeure une classe d'actif prisée des investisseurs et bénéficie d'un surcroît d'intérêt depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 mais demeure limité par le manque de produits sur le marché.

### LOGISTIQUE : DES NIVEAUX RECORDS !

Avec près de 6,5 milliards d'euros en 2021, les volumes investis sur le marché des locaux industriels ont augmenté de 75% par rapport à 2020 et dépassent leur niveau d'avant crise (5,4 milliards d'euros en 2019) ! Cette classe d'actif a capté 26% des sommes engagées en France en 2021 contre une moyenne inférieure à 15% les années précédentes.

Les volumes ont été portés par les grands portefeuilles nationaux et paneuropéens, qui ont représentés plus de 70% des montants investis en 2021.



## Les repères clés de votre SCPI

au 31-12-2021

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, AGEAS, APICIL.

CAPITAL EFFECTIF

38 179 050 €

CAPITALISATION

50 905 400 €

NOMBRE DE PARTS

254 527

NOMBRE D'ASSOCIÉS

327

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

195 €

VALEUR DE RÉALISATION

200,14 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE \*

5,21%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

14

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

57,4 M€

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

6,76%

\*Taux de distribution sur valeur de marché

\*\*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 2021

La capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'établit à 50 905 400 euros après une collecte nette 2021 de 17 037 600 euros. Deux demandes de rachat de parts ont été traitées au cours de l'exercice pour 241 parts. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.

En 2021, ALTIXIA COMMERCES a procédé à deux nouvelles acquisitions, pour un total de 15,4 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 57,4 millions d'euros.

Une première acquisition, emblématique du savoir-faire d'ALTIXIA REIM en matière de développement de nouveaux quartiers éco-responsables, a porté sur 3 210 m<sup>2</sup>, soit 15 lots de commerces de pied d'immeubles, dans un futur quartier de Chatenay Malabry dans les Hauts de Seine (92). Ces commerces ont été acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour un montant total de 10,5 millions d'euros (hors TVA) dont le solde, 4,1 millions, seront décaissés au cours de l'année 2022. La livraison est prévue mi-2022.

La ZAC LaVallée, idéalement située en bordure du Parc de Sceaux, est un bon exemple d'un renouvellement urbain axé sur la mixité des usages (logements, bureaux, commerces, équipements sportifs et de loisirs...) dans un cadre végétalisé et offrant le confort des mobilités douces.

Une seconde acquisition d'ALTIXIA COMMERCES est intervenue début septembre, concerne un actif de 3 000 m<sup>2</sup> situé dans la zone commerciale du Futuroscope au nord de Poitiers, loué à une grande enseigne nationale d'équipements de la maison en électroménager et multimédia.

L'exercice 2021 aura également été marqué par la livraison des six lots de commerces de pied d'immeubles de la ZAC de l'Arsenal à Rueil Malmaison, détenus en direct par la SCPI et par l'intermédiaire de la participation dans la SCI RUEIL COMMERCES.

A fin 2021, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 12 actifs livrés et en exploitation comportant 40 locataires, ainsi que de l'actif en cours de construction à Chatenay Malabry. Il bénéficie d'une bonne mutualisation des risques au sein même de la classe d'actifs des commerces, avec un mix de commerces de proximité en centre-ville ou dans des nouveaux quartiers de renouvellement urbain, et des commerces implantés dans des retail park en situation dominante dans leur zone de chalandise, avec des activités majoritairement axées autour des loisirs, de la restauration, et des commerces alimentaires.

Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche fin 2021 un taux d'occupation financier de 94% contre 87,7% au 31 décembre 2020. Cette amélioration du taux d'occupation

financier est concomitante à la consommation progressive des périodes d'accompagnement consenties aux nouveaux locataires (franchises et abattements de loyers) qui se sont installés dans le patrimoine récemment livré de la SCPI, à Rueil Malmaison ou Noisy le Sec.

La principale vacance à fin 2021 porte sur deux lots commerciaux à Noisy le Sec et deux lots totalisant 358 m<sup>2</sup> à Rueil Malmaison.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 54,3 millions d'euros en quote part de la SCPI. La progression de la valeur vénale des actifs en patrimoine a été significative, avec une augmentation de 2,42% de la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant, qui vient confirmer les bons choix d'emplacement et d'activités commerciales réalisés par ALTIXIA REIM depuis la création de votre SCPI. La valeur de réalisation d'ALTIXIA COMMERCES sera ainsi portée à 200,14 euros par part soit une progression de +2,92%. La valeur de reconstitution progressera également à 214,39 euros par part.

ALTIXIA COMMERCES termine l'année 2021 avec un résultat comptable de 9,51 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 10,41 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,21% calculé sur un prix de part de 200€.

L'assemblée générale sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de changement des statuts afin de modifier le montant de la commission d'acquisition et d'élargir son périmètre à l'ensemble des investissements. Dans un environnement de concurrence accrue sur le marché des SCPI, la Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions qu'elle estime être au bénéfice des associés et du développement de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.

En 2022, ALTIXIA REIM a pour ambition de continuer à développer la croissance de votre SCPI et de poursuivre son programme d'acquisition dans des actifs commerciaux existants mais également sur des projets de constructions neuves, en continuant à sélectionner les emplacements et les enseignes répondant le mieux aux attentes de nos concitoyens. De plus, la Société de Gestion travaille activement à l'obtention du Label ISR au cours de l'année 2022, afin de donner à votre SCPI un cadre structuré à nos engagements environnementaux et sociétaux.

Nous restons plus que jamais convaincus des opportunités offertes par la classe d'actifs des commerces, qui vit une vraie mutation, et nous vous remercions de votre confiance pour mener les ambitieux projets de développement de votre SCPI.

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous avons souhaité vous réunir en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.

Ces modifications sont motivées, d'une part, par la volonté de permettre le développement de votre SCPI en consacrant le montant de la commission de souscription à la recherche de capitaux et en modifiant le montant et le périmètre de la commission d'acquisition, et, d'autre part, de permettre aux associés de voter électroniquement aux assemblées.

#### 1. MISE À JOUR DU MONTANT DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION MENTIONNÉ À L'ARTICLE XIV DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous informons que le capital social de la Société de Gestion a été modifié et est désormais de 1 537 037 €. Le montant du capital social de la Société de Gestion est mentionné à l'article XIV des statuts de la Société.

Par conséquent, afin de disposer d'une information à jour, nous vous proposons de mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion mentionné au premier paragraphe de l'article XIV des statuts de la Société.

#### Article XIV. GERANCE DE LA SOCIÉTÉ – SOCIÉTÉ DE GESTION

##### Ancienne rédaction du 1<sup>er</sup> paragraphe :

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 830.000 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 32 avenue Marceau, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028. »

##### Nouvelle rédaction du 1<sup>er</sup> paragraphe:

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

#### 2. MODIFICATION DE L'INTITULÉ DE LA COMMISSION D'ARBITRAGE PRÉVUE À L'ARTICLE XVIII 4° DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ, MODIFICATION DU MONTANT DE LA COMMISSION D'ACQUISITION ET ÉLARGISSEMENT DE SON PÉRIMÈTRE À L'ENSEMBLE DES INVESTISSEMENTS, CLARIFICATION DE L'ASSIETTE DE LA COMMISSION D'ACQUISITION ET DE

#### CESSION

Nous vous informons qu'il est prévu d'adapter les frais de la Société afin de permettre son développement. En effet, la commission actuelle de la Société est réduite par rapport aux commissions appliquées sur le marché et couvre actuellement la recherche de capitaux et d'investissements.

Nous souhaitons que la commission de souscription soit désormais consacrée à la recherche de capitaux.

En conséquence de cette modification, il est prévu d'étendre la commission d'acquisition à l'ensemble des investissements, et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette, et de modifier son montant de 1 % HT à 3 % HT afin de faire face aux coûts supplémentaires liés aux dernières réglementations, certifications et labels du domaine environnemental nécessitant plus de recherches et d'analyses.

Nous vous informons que l'Autorité des Marchés Financiers a été consulté préalablement sur les modifications envisagées et nous a indiqué que lesdites modifications ne sont pas soumises à son visa mais seulement à l'approbation de l'assemblée.

Par ailleurs, à titre de précision, l'intitulé « commission d'arbitrage » sera remplacé par « commission d'acquisition et de cession d'actifs » pour clarifier l'article XVIII 4° des statuts de la Société.

Enfin, l'assiette de la commission d'acquisition et de la commission de cession sera clarifiée pour préciser qu'en cas d'acquisitions/cessions indirectes, l'assiette des taux de commission est la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue dans les formules de calcul du prix d'acquisition/cession des titres des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata du nombre de titres acquis ou cédés par la Société.

Par conséquent, nous vous demanderons de :

- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage en « commission d'acquisition et de cession d'actifs » ;
- modifier le montant de la commission d'acquisition de 1 % hors taxe à 3 % hors taxe ;
- prendre acte que la commission d'acquisition est étendue à l'ensemble des investissements et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette ;
- clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de la commission de cession en cas d'acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés ;
- et de modifier ainsi qu'il suit l'article XVIII 4° des statuts de la Société :



## Article XVIII. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

### Ancienne rédaction :

#### « 4. 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 sociétés éligibles à l'actif de la SOCIÉTÉ), d'un montant maximal égal à :

- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur
- Un pour cent (1%) hors taxes (soit 1,2 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. 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 la SOCIÉTÉ.

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

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

Cette commission a pour objet de :

- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes 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 la SOCIÉTÉ. »

### Nouvelle rédaction:

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

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

S'agissant des acquisitions/cessions indirectes sous forme de titres de sociétés, les taux de commission sur acquisition et/ou cession ci-dessus sont appliqués à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue dans les formules

de calcul du prix d'acquisition/cession des titres des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata du nombre de titres acquis ou cédés par la Société.

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

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

Ces commissions ont pour objet de :

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

Le reste des dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société demeure inchangé.

## 3. AJOUT À L'ARTICLE XXI 4° DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS DE VOTER ÉLECTRONIQUEMENT AUX ASSEMBLÉES

Nous vous proposons de permettre aux associés de voter électroniquement aux assemblées et de modifier corrélativement l'article XXI 4° des statuts en ajoutant un paragraphe sous le premier paragraphe :

### Article XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### 4. Tenue des Assemblées — Représentation — Votes par correspondance

#### Ajout du nouveau paragraphe suivant :

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

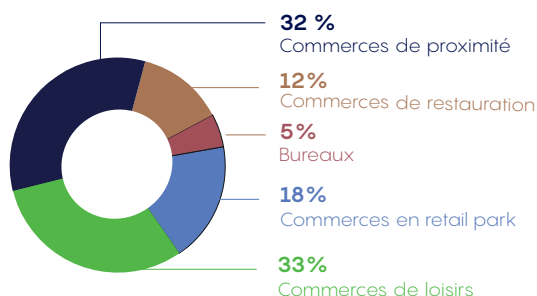
Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

La société de gestion

# Son patrimoine immobilier

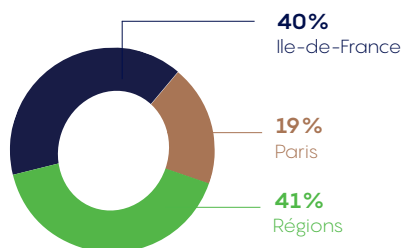
## LA RÉPARTITION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE

(en % des surfaces louées au 31-12-2021)



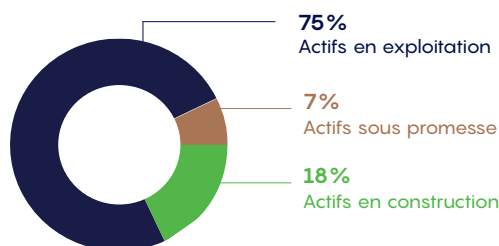
## LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2021)



## LA RÉPARTITION PAR ÉTAT D'AVANCEMENT \*

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2021)



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

## LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2021)

	Locaux commerciaux	Bureaux	Total en €	Total en %
Paris	10 020 000		10 020 000	19 %
Ile de France	19 421 256	2 600 000	22 021 256	40 %
Régions	22 534 243		22 534 243	41 %
<b>Total en €</b>	<b>51 975 499</b>	<b>2 600 000</b>	<b>54 575 499</b>	<b>100 %</b>
<b>Total en %</b>	<b>95 %</b>	<b>5 %</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)

## Chiffres clés

au 31-12-2021



**20,5 M€**

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2021



**6,76 %**

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



**40**

Nombre de locataires



**21 222 m<sup>2</sup>**

Superficie totale



**3,40 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir



**94 %**

Taux d'occupation financier



Rue Commerçante à Chatenay-Malabry

## Acquisitions de l'exercice

### DES COMMERCES NEUFS DANS UN ECOQUARTIER EMBLÉMATIQUE !

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 28 juillet 2021, 15 commerces en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en blanc au sein du futur écoquartier La Vallée à Chatenay-Malabry sur l'ancien site de l'école Centrale Paris. Les promoteurs Eiffage Immobilier, Icade, Coffim et Kaufman & Broad prévoient une livraison de ces commerces en pied d'immeubles à l'été 2022.

D'une superficie de 20 hectares, La Vallée est un écoquartier innovant et ambitieux, ouvert sur la ville et l'avenir. Il relie le centre-ville de Châtenay-Malabry à la future station du Tramway T10, dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2023, et est accessible par l'A86. L'écoquartier comptera notamment environ 2 200 logements, 10 400 m<sup>2</sup> de commerces, 36 500 m<sup>2</sup> de bureaux (siège social de la société LIDL) ainsi que des espaces publics généreux et végétalisés.

L'ensemble, en cours de construction, développe une superficie de 3 210 m<sup>2</sup> pour un montant de 10,5 M€ acte en main.

### UN ACTIF SITUÉ DANS UNE ZONE COMMERCIALE DE RÉFÉRENCE

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 8 septembre 2021, pour un montant d'environ 4,9 M€ acte en main et un rendement de plus de 6%, un ensemble commercial situé au nord de l'agglomération poitevine, au sein de la zone commerciale de Chasseneuil-du-Poitou.

Cette zone bénéficie de la proximité immédiate de la RD910, empruntée par près de 35 000 véhicules/jour, et abrite notamment la gare TGV du Futuroscope permettant de rejoindre le parc d'attractions éponyme.

L'ensemble, détenu en copropriété et construit en 2003, se compose d'une cellule commerciale type « Retail Park » d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est occupée

par l'enseigne Boulanger, présente depuis une vingtaine d'année, par l'intermédiaire du renouvellement d'un bail commercial d'une durée de 3/6/9 années ayant pris effet le 01/10/2017.

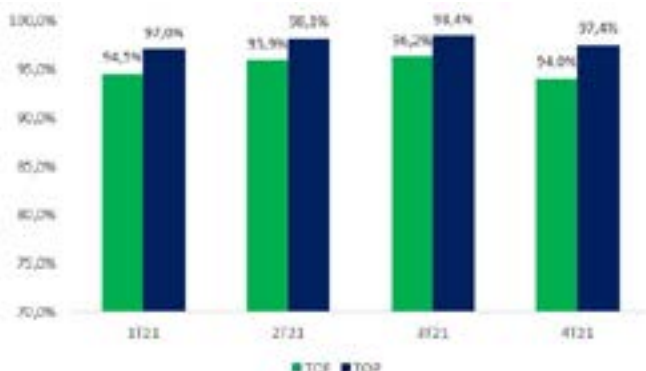


Commerce à Chasseneuil-du-Poitou

# Situation locative

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

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'exercice 2021 :



Le Taux d'Occupation Physique est resté stable à un excellent niveau, supérieur ou égal à 97% depuis le 4T 2020 et au cours de l'année 2021.

Le Taux d'Occupation Financier a également connu une amélioration depuis fin 2020 (87,7% pour le TOF au 4T 2020) et s'est maintenu au-dessus de 94% tout au long de l'année 2021.

La légère diminution des taux d'occupation au cours du 4T 2021 est liée à la livraison de commerces neufs à Rueil Malmaison en décembre 2021, déjà partiellement loués mais avec des locataires sous franchise de loyers.



**6,80 ans**

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-21

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

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Rueil-Malmaison (Icade)	9,95
Paris Cardinet	9,67
Rueil-Malmaison (Emerige)	9,39
Noisy-le-Sec	8,27
Conflans-Ste-Honorine	8,08

## GESTION LOCATIVE

L'année 2021 a été divisée en deux périodes :

- Le premier trimestre a été marqué par la réouverture de commerces fermés lors du confinement. Cette période a bénéficié de nombreux locataires qui ont connu une nette reprise se traduisant par une amélioration de leur activité par rapport à la période avant confinement.

Ces conditions favorables ont permis à certains locataires d'apurer leur dette, conformément à l'échéancier accordé par la Société de Gestion dans le cadre de sa politique d'accompagnement.

- Dès le second trimestre 2021, la SCPI a connu des taux de recouvrement significativement supérieurs à 100% dus aux règlements d'arriérés de loyers de certains commerces.

Un bail de 10 ans dont 6 fermes a été signé en juillet 2021 avec un nouveau restaurant pour l'actif de Paris Cardinet (17<sup>ème</sup>) sans franchise ni vacance locative.

Trois baux ont été signés au cours de l'année pour des commerces neufs livrés à Rueil Malmaison au sein de l'écoquartier Arsenal : un commerce alimentaire bio sous l'enseigne La Vie Claire, un coiffeur sous l'enseigne Jean-Louis David et un opticien indépendant Le Coin à Lunettes.



Rueil-Malmaison - Jean-Louis David



## MOUVEMENTS LOCATIFS

### Locataires sortants

Le locataire Poulet Rouge a été remplacé par Medusa Burgers pour l'actif de Paris Cardinet.

Le locataire Jswing a connu une liquidation de la société et un nouveau bail est en cours de négociation avec un restaurateur pour la même cellule.

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Fin de bail	Locataires
Paris Cardinet	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	16-07-2021	Poulet Rouge
Chamblyrama	18 232 m <sup>2</sup>	9 116 m <sup>2</sup> (50%)	139 m <sup>2</sup> (50%)	31-12-2021	Jswing

### Nouveaux locataires

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Prise d'effet	Locataires
Paris Cardinet	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	16-07-2021	Médusa Burgers
Rueil-Malmaison (Emerige)	288 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> (50%)	144 m <sup>2</sup> (50%)	06-04-2021	La Vie Claire
Rueil-Malmaison (Icade)	1 196 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (50%)	38 m <sup>2</sup> (50%)	22-10-2021	Jean-Louis David
Rueil-Malmaison (Icade)	1 196 m <sup>2</sup>	598 m <sup>2</sup> (50%)	79 m <sup>2</sup> (50%)	22-10-2021	Le Coin à Lunettes

Rueil-Malmaison - La Vie Claire



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	53 019 022,11 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-3 379 211,32 €
Valeur comptable	49 639 810,79 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>195,03 €</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	54 319 233,59 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-3 379 211,32 €
Valeur de réalisation	50 940 022,27 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>200,14 €</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	50 940 022,27 €
Frais d'acquisition des immeubles	2 262 907,00 €
Commission de souscription	1 364 177,67 €
Valeur de reconstitution	54 567 106,94 €
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>214,39 €</b>

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	23 488,18
Dettes et engagements 31/12/2021	26,22%	15 397,31
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	19,16%	11 252,36
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	7,06%	4 144,94

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 2021 calculé selon la méthode brute est de 99% et de 115% selon la méthode de l'engagement.

\*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	12 631 400,00	169 339	183	315 785,00	200,00
31/12/2021	38 179 050,00	12 778 200,00	254 527	327	427 145,00	200,00

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

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Prix de cession	Montant	Nombre de parts en attente de cession au 31-12-2021
2020	650	195,00	126 750,00	0,00
2021	241	195,00	46 995,00	0,00

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	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	200,00€	200,00€	200,00€	200,00€
Dividende versé au titre de l'année	10,41€	10,05€	9,42 €	-
Rentabilité de la part (en %) (1)	5,21%	5,03%	ND	ND
Report à nouveau cumulé par part (2)	3,40€	4,20€	5,04 €	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année.

(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 2021 s'est élevé à 10,41€ par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2021 de 5,21%. Le dividende pour l'exercice 2021 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2021. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2021
Acompte n°1	2,40 €
Acompte n°2	2,40 €
Acompte n°3	2,67 €
Acompte n°4	2,94 €
<b>Dividende annuel par part au cours de l'exercice</b>	<b>10,41€</b>
<b>Taux de distribution annualisé*</b>	<b>5,21 %</b>

\* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N

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

	2021		2020		2019 (1)	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	12,44	92,15%	10,71	88,73%	22,12	86,47%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,06	7,85%	1,36	11,27%	3,46	13,53%
Produits divers						
<b>TOTAL DES REVENUS</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	2,13	15,78%	1,29	10,69%	3,84	15,01%
Autres frais de gestion*	0,29	2,15%	0,69	5,72%	0,73	2,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	0,89%	0,06	0,50%	0,01	0,04%
Charges immobilières non récupérées	0,09	0,67%	0,01	0,08%	0,05	0,20%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</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	1,00	7,41%	0,95	7,87%	2,18	8,52%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>						
Patrimoine						
Autres (charges à étaler)	0,19	1,41%	0,11	0,91%	0,24	0,94%
<b>PROVISIONS</b>						
Dotation provision pour grosses réparations						
Dotation nette aux autres provisions**	0,18	1,33%	0,01	0,08%		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</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>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>9,50</b>	<b>70,41%</b>	<b>8,95</b>	<b>74,19%</b>	<b>18,53</b>	<b>72,44%</b>
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,41	77,11%	10,05	83,26%	9,42	36,83%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</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>

\* 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 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 décembre 2019

■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2021	Durant l'année 2021
<b>Fonds collectés</b>	<b>50 909 855,00</b>	<b>17 038 805,00</b>
+ cessions d'actifs		
- commission de souscription	-1 277 090,00	-427 145,00
- achat d'immeubles	-52 685 187,52	-12 916 489,01
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85	
- Investissements immobiliers indirects	-333 834,59	-2 500,00
+ Emprunts	10 953 479,50	664 242,00
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>7 547 280,54</b>	<b>4 356 912,99</b>



## ■ 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 2021 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	4	2			3	9
Montant des factures concernées	92 017,39	2 283,16			16 865,32	111 165,87
% total des achats de l'exercice	0,05%	0,14%			1,00%	6,58%

(B) Factures 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 2021 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		4	10	1	35	50
Montant des factures concernées		97 696,66	45 480,27	427,50	146 057,74	289 662,17
% total des achats de l'exercice		3,64%	1,69%	0,02%	5,44%	10,78%

(B) Factures 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 2021 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	15,40 €
Frais et charges déductibles	4,84 €
Intérêts d'emprunts	1,05 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>9,52 €</b>
dont revenus fonciers de source française	9,52 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>CRÉDIT D'IMPÔT</b>	<b>0,16 €</b>
Crédit d'impôt en faveur des bailleurs pour abandon de loyers commerciaux*	0,16 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,99 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	0,99 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)	-

\* article 20 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

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

Revenu imposable	8,68 €
------------------	--------

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

En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	165.63 €
Pour les non-résidents fiscaux	165.63 €

# 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.

Cette politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêt a été mise à jour le 28 juillet 2021 lors de la prise de participation majoritaire de la société Cyrus Holding IV, appartenant au Groupe Cyrus, au sein du capital de la Société de gestion. Ainsi, les sociétés du groupe Cyrus ont été recensées afin de pouvoir identifier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la Société de gestion et celles-ci. Le groupe Cyrus comprend notamment les sociétés Eternam, société de gestion de portefeuille, et Cyrus Conseil (CIF et courtier en assurance).

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 2021, 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.

Enfin, ALTIXIA REIM peut avoir recours aux services de suivi de travaux et location des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT, actionnaire minoritaire d'ALTIXIA REIM. Toutefois, ce recours doit intervenir à des conditions de rémunération conformes aux pratiques de marché.

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

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 2021 à 36% 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 2021, aucun frais n'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 13 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 381 378,97 €. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (5 personnes au 31 décembre 2021) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 810 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)



# comptes

SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2021



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2021 (EUROS)

	31-12-2021		31-12-2020	
	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	44 486 206,69	44 645 442,72	36 758 308,11	36 008 400,00
Immobilisations en cours	8 198 980,83	9 105 056,00	3 010 390,40	3 279 238,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	333 834,59	568 734,87	331 334,59	531 846,65
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>53 019 022,11</b>	<b>54 319 233,59</b>	<b>40 100 033,10</b>	<b>39 819 484,65</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	-6 406,00	-6 406,00	7 200,00	7 200,00
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	16 944,89	16 944,89	6 864,23	6 864,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	356 065,76	356 065,76	494 869,76	494 869,76
Provisions pour dépréciation des créances	-33 183,15	-33 183,15	-1 343,96	-1 343,96
Autres créances	666 227,07	666 227,07	1 765 648,59	1 765 648,59
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 488 741,27	8 488 741,27	2 497 598,20	2 497 598,20
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>9 488 389,84</b>	<b>9 488 389,84</b>	<b>4 770 836,82</b>	<b>4 770 836,82</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-11 512 591,27	-11 512 591,47	-10 800 486,70	-10 800 486,70
Dettes d'exploitation	-640 762,49	-640 762,49	-426 667,83	-426 667,83
Dettes diverses	-699 423,20	-699 423,20	-501 427,15	-501 427,15
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-12 852 776,96</b>	<b>-12 852 776,96</b>	<b>-11 728 581,68</b>	<b>-11 728 581,68</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,07	0,07
Produits constatés d'avance	-65 195,61	-65 195,61	-3 325,48	-3 325,48
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	50 371,41	50 371,41	69 215,01	69 215,01
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-14 824,20</b>	<b>-14 824,20</b>	<b>65 889,60</b>	<b>65 889,60</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>49 639 810,79</b>		<b>33 208 177,84</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>50 940 022,27</b>		<b>32 927 629,39</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2021

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2021
<b>Capital</b>	<b>25 400 850,00</b>	-	<b>12 778 200,00</b>	<b>38 179 050,00</b>
Capital souscrit	25 400 850,00		12 778 200,00	38 179 050,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>7 095 739,87</b>	-	<b>3 555 546,28</b>	<b>10 651 286,15</b>
Prime d'émission	8 470 200,00		4 260 605,00	12 730 805,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 374 460,13		-705 058,72	-2 079 518,85
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>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>804 778,68</b>	<b>-93 190,71</b>	<b>332 738,06</b>	<b>1 044 326,03</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-93 190,71</b>	<b>93 190,71</b>	<b>-180 027,05</b>	<b>-180 027,05</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	1 070 828,63	-1 070 828,63	1 725 312,40	1 725 312,40
Acomptes sur distribution	-1 164 019,34	1 164 019,34	-1 905 339,45	-1 905 339,45
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>33 208 177,84</b>	<b>0,00</b>	<b>16 431 632,95</b>	<b>49 639 810,79</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2021 (EUROS)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	2 162 425,11	1 107 911,46
Charges facturées	442 534,02	319 700,59
Produits des participations contrôlées	13 735,20	
Produits annexes	81 502,27	173 094,06
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>2 700 196,60</b>	<b>1 600 706,11</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	442 534,06	319 700,59
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 476,90	49 873,63
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	122 871,89	1 343,96
Charges d'intérêts des emprunts	181 276,32	113 236,49
Autres charges immobilières	15 514,17	1 434,53
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>786 673,34</b>	<b>485 589,20</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>1 913 523,26</b>	<b>1 115 116,91</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	429 870,04	358 652,93
Reprises de provisions pour créances douteuses	91 032,70	
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>520 902,74</b>	<b>358 652,93</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	813 699,40	470 178,56
Charges d'exploitation de la Société	53 352,27	82 344,08
Diverses charges d'exploitation	5,59	2,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	34 600,88	12 940,36
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>901 658,14</b>	<b>565 465,02</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>-380 755,40</b>	<b>-206 812,09</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		0,93
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,93</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,93</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	192 544,54	162 522,88
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>192 544,54</b>	<b>162 522,88</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>192 544,54</b>	<b>162 522,88</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 725 312,40</b>	<b>1 070 828,63</b>

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 des immeubles locatifs : 54 575 499 €**

#### 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 2021 sont de 427 145 €.**

#### 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 2021, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 277 913,72 euros.**

#### 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 33 183,15 € au 31 décembre 2021.**

#### 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





Perspective - Chatenay-Malabry

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 2021 : 568 734,87 €.**

#### **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 31.12.2021

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	44 784	333 834,59 €	568 734,87 €	44 784,00 €	10 721,25 €	204 330,50 €	50%

La SCI Rueil Commerces a versé un dividende de 13 735,20 € sur l'exercice 2021

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2021	Taux	Remboursement	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28/03/2019	6 250 000 €	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	22/02/2019	298 885 €	euribor 3 mois + marge	In Fine	11 ans
Banque Palatine	30/04/2019	1 013 480 €	euribor 3 mois + marge	In Fine	4 ans
Banque Cantonale de Genève	08/10/2020	3 690 000 €	euribor 3 mois + marge	In Fine	5 ans

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	423 960,17
Charges d'intérêts sur emprunt	47 545,74
Intérêts à payer (agios)	17 012,00
Divers à payer	12 207,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>500 724,91</b>

	Montant (€)
Locataires factures à établir	123 500,66
Intérêts à recevoir	0,00
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	13 735,20
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>137 235,86</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotation	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour gros entretiens				
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	1 343,96 €	122 871,89 €	91 032,70 €	33 183,15 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 343,96 €</b>	<b>122 871,89 €</b>	<b>91 032,70 €</b>	<b>33 183,15 €</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	8 859,70
Honoraires commissaires aux comptes	15 015,00
Honoraires expertises immeubles	15 117,00
Annonces légales	696,00
Frais de bulletins trimestriel	0,00
Frais de rapport annuel	3 750,00
Frais d'assemblée générale	2 000,00
Frais bancaires	4 189,96
Cotisations	- 1 198,39
C.V.A.E.	4 923,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>53 352,27</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Solde créances d'exploitation	- 736,19
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot R	21 193,43
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot G	96 638,96
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot J	36 735,84
Rémunération acquisition VEFA Rueil Icade	38 712,50
<b>TOTAL</b>	<b>192 544,54</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## 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)	4 810 225,00 €	
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales	333 834,59 €	331 334,59 €
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	146 125,00 €	49 449,84 €

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
av. du Caporal-Chef Alain Deruy 13600 La Ciotat	Commerces	1-déc.-21	4 810 225 €
<b>TOTAL PROMESSES D'ACHATS</b>			<b>4 810 225 €</b>

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant( €)
Locataires	187 542,73
Locataires : factures à établir	123 500,66
Locataires : créances douteuses	45 022,37
<b>TOTAL</b>	<b>356 065,76</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant( €)
Résultat au 31 décembre 2021	1 725 312,40
Report à nouveau antérieur	711 587,97
Distribution sur report à nouveau	0,00
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>2 436 900,37</b>
Distribution des acomptes sur dividende	<b>1 905 339,45</b>
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>1 905 339,450</b>
Reconstitution du report à nouveau*	332 738,06
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**</b>	<b>864 298,98</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

\*\*Report à nouveau au 31 décembre 2021 avant prise en compte des prélèvements sur report à nouveau intervenus en 2022 avant la date de l'Assemblée Générale de clôture des comptes

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Charges d'exploitation	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Créances d'exploitation	65 195,61
<b>TOTAL</b>	<b>65 195,61</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	427 145,00
Commission de gestion (HT)	386 554,40
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
<b>TOTAL</b>	<b>813 699,40</b>
<b>Rémunérations versées</b>	
Dividendes acompte 2021	259,75

## 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 aménagements (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	222 018	15 858 022
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	122 990	5 696 470
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	2 633 883		2 633 883
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		6 099 199
Chasseneuil- du-Poitou	86360	12 allée du haut Poitou	Commerces	100%	3 000	8-sept.-21	4 936 850		4 936 850
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>16 660</b>		<b>41 435 098</b>	<b>349 909</b>	<b>41 785 007</b>
Conflans-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; BUREAUX</b>					<b>17 504</b>		<b>44 136 298</b>	<b>349 909</b>	<b>44 486 207</b>
Saint-Germain en- Laye	78100	rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 134 345	650 000	1 784 345
Chatenay-Malabry	92290	ZAC La Vallée	Commerces	100%	3 211	4-août-21	5 305 587	1 106 450	6 412 036
La Ciotat	13600	av. du Caporal-Chef Alain Deruy	Commerces	100%			2 600		2 600
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>3 574</b>		<b>6 442 532</b>	<b>1 756 450</b>	<b>8 198 981</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>21 078</b>		<b>50 578 830</b>	<b>2 106 359</b>	<b>52 685 188</b>
<u>SCI RUEIL COMMERCES</u>									
Rueil- Malmaison (Emerige)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	333 835		333 835
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>333 835</b>	<b>0</b>	<b>333 835</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>21 222</b>		<b>50 912 664</b>	<b>2 106 359</b>	<b>53 019 022</b>





# RAPPORT

## DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.

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, particulièrement au regard du contexte de crise sanitaire.

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 de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 17 085 800 euros correspondant à la souscription de 85 429 parts nouvelles. Deux retraits portant sur un total de 241 parts sont intervenus au cours de l'exercice.

Le capital nominal qui s'élevait à 25 400 850 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2021, était ainsi porté à 38 179 050 euros au 31 décembre 2021.

A cette même date du 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 50 905 400 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 2021, lesquelles représentent un montant total immobilier acte en mains de 11 348 886 euros. Les deux acquisitions réalisées sont intervenues en direct et sans financement bancaire. 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 94 % au 31 décembre 2021 et le taux d'occupation financier à 94 % au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2022 notamment la poursuite et l'intensification de la collecte. La politique d'investissements immobiliers visera à constituer un patrimoine diversifié en termes de localisation géographique (actifs parisiens, en région, voire à l'étranger) et répondant aux attentes des utilisateurs, dans un contexte d'immobilier de commerce en constante évolution. La société de gestion a pour ambition de continuer à développer des investissements axés sur les commerces de proximité et alimentaires, au sein de nouveaux quartiers résidentiels ou de zones de renouvellement urbain, ainsi que dans des retail parks en situation dominante au sein de métropoles régionales. 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 2021, à 53 750 499 euros pour les actifs détenus en direct, et à 825 000 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 214,39€ et celle de réalisation à 200,14€. Au cours de l'exercice précédent, la valeur de reconstitution de la part était de 208,93€ et celle de réalisation de 194,45€.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 30 mars 2022, 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 2021. 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 26,22% au 31 décembre 2021. L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 1 725 312,40€, correspondant à un résultat pour une part ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice de 9,50€.

Le dividende versé a été de 10,41€ par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,21 %, portant le report à nouveau à 3,40€ par part au capital.

Pour 2022, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 5,30% et 5,60%.

### 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 de modifier les statuts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII afin de :

- mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion qui est mentionné à l'article XIV,
- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4° des statuts de la Société, modifier le montant de la commission d'acquisition et élargir son périmètre à l'ensemble des investissements, clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de cession,
- ajouter à l'article XXI 4° la possibilité pour les associés de voter électroniquement aux assemblées.

### 7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons débattu des résolutions soumises à votre approbation, et, plus particulièrement, de celle relative à la modification de la commission d'acquisition.

Dans ce cadre, la Société de Gestion nous a précisé que, dans l'hypothèse où une commission d'acquisition de 3% de la valeur d'acquisition « net vendeur » aurait été appliquée aux acquisitions de l'exercice 2021 :

- ce changement n'aurait eu qu'un impact négligeable sur le résultat distribuable, les commissions d'acquisition n'étant pas comptabilisées au résultat de l'exercice,
  - la valeur de réalisation par part de la SCPI pour l'exercice 2021 aurait été de 198,98 euros (soit +2,33 % par rapport à la valeur de réalisation 2020) au lieu de 200,14 euros (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale).
- Cet impact sera de plus en plus dilué au fur et à mesure du développement du patrimoine de votre SCPI.

Ces projets n'appelant en conséquence pas d'autres observations particulières 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 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021 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 2021.

A l'assemblée générale,

## 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 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.823-10-1 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 au 31 décembre 2021.**

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société 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 avisés 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé :

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

### NATURE ET OBJET :

Une convention de 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 :

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

▪ 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.

▪ 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 :**

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

A ce titre, aucune rémunération n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2021 pour des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, des prestations de commercialisation de locaux et des prestations de rédactions d'actes.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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. :

**COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION**

En contrepartie de la recherche de nouveaux souscripteurs, la société de gestion perçoit une commission versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription. Le montant 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 2021, un montant de charges de €. 427 145,00 H.T.

**COMMISSIONS 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 2021, un montant de charges de €.386 554,40 H.T.

**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 ;
- 1% H.T. du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

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 2021, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

**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 2021, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

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 2021, 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 au 31 décembre 2021 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2021 ;
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. Pouvoirs pour les formalités.

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Mise à jour du montant du capital social de la Société de Gestion mentionné à l'article XIV des statuts de la Société ;
2. Modification de l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4° des statuts de la Société, modification du montant de la commission d'acquisition et élargissement de son périmètre à l'ensemble des investissements, clarification de l'assiette de la commission d'acquisition et de cession ;
3. Ajout à l'article XXI 4° des statuts de la Société de la possibilité pour les associés de voter électroniquement aux assemblées ;
4. 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 2021, 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, qui s'élevait à 25 400 850 € en début d'exercice, s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 38 179 050 € représentant 254 527 parts souscrites à un montant nominal de 150 €. Par ailleurs, l'assemblée générale constate que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 est un bénéfice de 1 725 312,40 €.

### 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 2021 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 : 1 725 312,40 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 649 022,51 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 332 738,06 €

Constitue un bénéfice distribuable de 2 707 072,97 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 842 773,99 €, soit 10,16 € par part
  - Dont 1 725 312,40 € correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2021,
  - Dont 117 461,59 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés prélevé sur le RAN existant au 31 décembre 2021,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 277 913,72 €, soit 3,40 € par part au 31 décembre 2021.

#### 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 2021 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
49 639 810,79 €, soit 195,03 € par part
- **valeur de réalisation :**  
50 940 022,27 €, soit 200,14 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
54 567 106,94 €, soit 214,39 € 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

##### **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

**Mise à jour du montant du capital social de la Société de Gestion mentionné à l'article XIV des statuts de la Société**  
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 de mettre à jour le montant du capital social de la Société de Gestion dans les statuts mentionné au premier paragraphe de l'article XIV des statuts de la Société.

### Article XIV. GERANCE DE LA SOCIÉTÉ - SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Ancienne rédaction du premier paragraphe :

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 830.000 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 32 avenue Marceau, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028. »

#### Nouvelle rédaction du premier paragraphe:

« La SOCIÉTÉ est administrée par ALTIXIA REIM, société par actions simplifiée au capital de 1.537.037 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 32 avenue Marceau, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321 titulaire d'un agrément de société de gestion de portefeuille, délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, à effet du 3 novembre 2015 sous le numéro GP.15000028. »

## DEUXIÈME RÉOLUTION

**Modification de l'intitulé de la commission d'arbitrage prévue à l'article XVIII 4° des statuts de la Société, modification du montant de la commission d'acquisition et élargissement de son périmètre à l'ensemble des investissements, clarification de l'assiette de la commission d'acquisition et de cession**

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 de :

- modifier l'intitulé de la commission d'arbitrage en « commission d'acquisition et de cession d'actifs » ;
- modifier le montant de la commission d'acquisition de 1 % hors taxe à 3 % hors taxe ;
- prendre acte que la commission d'acquisition est étendue à l'ensemble des investissements et non plus seulement aux acquisitions non financées par la collecte nette ;
- clarifier l'assiette de la commission d'acquisition et de cession.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article XVIII 4° des statuts de la Société :

### Article XVIII. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

#### Ancienne rédaction

#### « 4. 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 sociétés éligibles à l'actif de la SOCIÉTÉ), d'un montant maximal égal à :

- Deux pour cent (2%) hors taxes (soit 2,4 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix de cession net vendeur
- Un pour cent (1%) hors taxes (soit 1,2 % TTC avec un taux de TVA de 20%) du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. 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 la SOCIÉTÉ.

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

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

Cette commission a pour objet de :

- Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes 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 la SOCIÉTÉ. »

#### Nouvelle rédaction

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

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

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

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

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

Ces commissions ont pour objet de :

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

Le reste des dispositions de l'article XVIII des statuts de la Société demeure inchangé.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### **Ajout à l'article XXI 4° des statuts de la Société de la possibilité de voter électroniquement aux assemblées**

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 de permettre aux associés, sous certaines conditions, de voter électroniquement aux assemblées et de modifier corrélativement l'article XXI 4° des statuts en ajoutant un paragraphe sous le premier paragraphe.

#### **Article XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

##### **5. Tenue des Assemblées — Représentation — Votes par correspondance**

###### **Ajout du nouveau paragraphe suivant :**

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

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

### QUATRIÈME 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.

**Un service client à votre écoute**  
01 80 05 26 20 - [serviceclient@ALTIXIA.fr](mailto:serviceclient@ALTIXIA.fr)

