

ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA COMMERCES

RAPPORT ANNUEL

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@ALTIXIA.fr



scpi

ALTIXIA COMMERCES

VOUS REPÉRER

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	21
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	25
COMPTES AU 31-12-2022	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTIONS	45
ISR	50

Taux de rendement 2022
5,34%

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 (depuis le 1^{er} décembre 2022)

Prix de souscription	203 euros
Frais à l'entrée	5,08 euros (inclus dans le prix)
Minimum 1 ^{ère} souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre investissement est rémunéré :
le 1^{er} jour du 6^{ème} mois après enregistrement de votre souscription

ESPACE
& SERVICE
CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre
épargne immobilière : 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

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 31-12-2022	70 726 800 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

Chers associés,

2022 a été l'occasion pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES de confirmer ses engagements et sa bonne gestion :

- Un taux de distribution de 5,34%, bien supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2022 (4,53%, source ASPIM et IEIF) et meilleur taux de distribution des SCPI investies majoritairement en commerces,
- Une revalorisation du prix de la part de 1,50% le 1er décembre 2022,
- Une valeur de reconstitution supérieure de 4,20% au prix de souscription de la part,
- Un niveau de report à nouveau toujours très élevé (environ 2,8 mois de distribution).

Ces éléments sont naturellement soumis à votre validation en assemblée générale.

Concernant le patrimoine immobilier de votre SCPI, les valeurs d'expertise relatives aux acquisitions des années antérieures sont en hausse de 3,89%, validant ainsi la pertinence de la politique d'investissement et la sélection mises en place par ALTIXIA REIM. En 2022, nous avons poursuivi nos acquisitions immobilières (pour un montant supérieur à 26M€) conformément à nos convictions portant sur les commerces en pied d'immeuble au sein des grandes villes (notamment l'enseigne « Action » dans le centre de Lyon) ainsi que les retail parks en régions (4 acquisitions). Par ailleurs, le taux d'endettement de votre SCPI est extrêmement bas (9,6% au 31/12/2022) et composé essentiellement de crédits à taux fixes.

Nous profitons de ce rapport annuel pour vous annoncer une bonne nouvelle : votre SCPI ALTIXIA COMMERCES a obtenu le Label ISR en février 2023 ! Outre l'optimisation des consommations d'énergie, le principal engagement de votre SCPI au titre de ce label est de dynamiser les quartiers émergents ou en renouvellement en diversifiant les commerces et services accessibles en mobilité douce pour les occupants et les habitants. Vous trouverez plus de détail sur la politique ISR de votre SCPI au sein de ce rapport.

L'année 2023 nous permettra de continuer à affirmer nos convictions immobilières et socialement responsables sur la typologie d'actifs de commerces aujourd'hui très demandée, notamment les commerces en pied d'immeuble situés dans des quartiers écoresponsables et des retail park principalement axés sur les besoins des consommateurs et leur bien-être. Ces retail parks bénéficient en outre de plusieurs facteurs positifs : non seulement la raréfaction des nouvelles constructions liées à la politique de « zéro artificialisation nette » des sols, mais aussi des loyers nettement moins élevés que dans les centres commerciaux, ce qui permet aux enseignes de pratiquer des prix plus favorables aux consommateurs ce qui est particulièrement sensible en période d'inflation.

Forts de tous ces éléments positifs, nous œuvrerons encore en 2023 pour poursuivre, avec agilité et détermination, la recherche des meilleures opportunités immobilières et locatives pour votre SCPI ALTIXIA COMMERCES !

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 et dans le bulletin d'information, que nous avons souhaité conserver à périodicité trimestrielle (la réglementation autorise un rythme semestriel).

ALTIXIA REIM
AU 31.12.2022

278 M€

Valeur vénale des biens immobiliers
gérés par ALTIXIA REIM
au 31 décembre 2022

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 20-03-2023



ÉCONOMIE

L'année 2022 a été marquée par le resserrement des politiques monétaires. Ainsi, la Banque Centrale Européenne a relevé de 250 points de base ses taux directeurs au 2nd semestre avec pour ambition d'enrayer la poussée inflationniste représentant une menace pour la stabilité financière et la croissance économique.

En France, l'inflation s'est établit à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4% et de l'Union Européenne à 10,4%. En revanche, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer.

Cette lutte contre l'inflation continuera d'animer l'action de la Banque Centrale en 2023 et de nouvelles hausses de taux sont à prévoir, tout en étant vraisemblablement moins élevées qu'en 2022.

En termes de croissance, la France a fait preuve d'une forte résilience face au choc énergétique mondial, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Ainsi, la France a échappé à la récession et a enregistré une croissance de +2,5% (vs. +3,3% en zone Euro) portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée d'un montant estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France) par le poids supplémentaire de la facture énergétique (hors électricité).

Les défaillances d'entreprises s'accroissent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie. En revanche, le marché de l'emploi demeure vigoureux avec un taux de chômage qui se stabilise à 7,3% en fin d'année.

L'INVESTISSEMENT

En 2022, les volumes investis en immobilier sont en recul sur l'ensemble des continents. Toutes classes d'actifs confondus, la baisse a été de 25% en moyenne par rapport à 2021. En Europe, les différents marchés n'ont pas été impactés de la même manière. En effet, alors qu'en Allemagne la baisse a été particulièrement importante, la France a fait preuve de résilience avec des volumes globalement stables.

En immobilier d'entreprise, les volumes investis en France ont été de 25,4 milliards d'euros en 2022 en baisse de 4 % par rapport aux deux années précédentes (26,3 milliards d'euros en 2020 et 2021). Ces niveaux de volumes demeurent inférieurs au pic de 2019 avec 37,5 milliards d'euros mais en ligne avec la moyenne décennale (25,7 milliards d'euros).

En détail, l'année 2022 s'est distinguée par un marché de l'investissement dynamique jusqu'à la fin de l'été avant un coup de frein au 4^{ème} trimestre avec des volumes en baisse de 54% par rapport à la même période l'année passée représentant près de 6 milliards d'euros. Les investisseurs se montrent attentistes face à l'augmentation du coût des financements et aux problématiques de valorisation des risques. L'impact est particulièrement important sur les transactions supérieures à 100M€ qui ont représentées 21% des volumes en 2022 vs. 40% en 2019.

Ces évolutions ont favorisé les marchés des régions alimentant l'érosion de la part de l'Île-de-France observée depuis 2020 et la crise sanitaire. Ainsi, la part des volumes investis en Régions est passée de 17% en 2016 à 33% en 2022 et la baisse s'est limitée à 1% par rapport à l'année dernière.

LA NATURE DES INVESTISSEURS

En 2022, les investisseurs internationaux ont eu tendance à se replier sur leur marché respectif au détriment du marché hexagonal. Ils ont investi 8,6 milliards d'euros, soit une baisse de 23% en un an. Particulièrement actifs au 1^{er} semestre, leur part s'est progressivement réduite pour

atteindre 35% des volumes investis dans l'Hexagone en fin d'année. Dans le même temps, la part des investisseurs nationaux a fortement progressé pour représenter 65 % des volumes en 2022 contre 55 % un an auparavant.

TAUX DE RENDEMENT

Depuis le début du 2nd semestre 2022, une décompression des taux de rendement est en cours dans le sillage de la politique du resserrement monétaire mise en œuvre par les différentes banques centrales. Fin 2022, cette correction est estimée à environ de 25 à 50 points de base pour les bureaux et les commerces parisiens les mieux situés et 100 points de base pour les entrepôts.

Le manque de visibilité sur l'évolution de l'inflation et l'écart persistant entre les attentes des vendeurs et acquéreurs pèseront sur le marché français de l'investissement cette année.

Une reprise du marché immobilier passera par la reconstitution de la prime de risque immobilière, et une meilleure visibilité sur les volets économique et géopolitique. Dans ce contexte, les investisseurs resteront prudents et sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques établis et les actifs bénéficiant de revenus stables et sécurisés.

LES BUREAUX

Les volumes investis en bureaux sont passés de 16,2 milliards d'euros en 2021 à 13,6 milliards en 2022, enregistrant leur moins bonne performance depuis 2013. Par ailleurs, la part de cette classe d'actifs sur l'ensemble des volumes investis en France est tombée à 54 % en 2022 contre une moyenne à 67 % sur les dix dernières années.

Ce recul est principalement le fait d'une volonté accrue des investisseurs pour une diversification plus importante de leur patrimoine et d'un certain attentisme alors qu'une correction des prix tarde à se concrétiser au regard de l'impact des nouvelles tendances telles que le télétravail et de la prise en compte du volet environnemental, et notamment l'application du décret tertiaire.

En Île-de-France, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2022 soit une baisse de 17 % par rapport à l'année passée. C'est en périphérie que la chute a été la plus importante. Ainsi, en 1^{ère} couronne, les volumes engagés sont inférieurs de 39% par rapport à la moyenne décennale. En revanche, le marché parisien intra-muros affiche une hausse des sommes engagées de 8% par rapport à 2021.

En régions, le marché a de nouveau démontré sa solidité. Les volumes se sont élevés à un peu plus de 3 milliards d'euros en 2022, soit une baisse qui se limite à 5% par

rapport à l'année dernière. Par ailleurs, après un 3^{ème} trimestre plutôt calme, le marché s'est redressé au 4^{ème} trimestre. **En 2023, les régions devraient confirmer leur stabilité avec un marché moins exposé au télétravail et aux secousses de l'activité mondiale.**

COMMERCES

Après une baisse à 3,2 milliards d'euros en 2021, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 16% par rapport à la moyenne décennale et la 3^{ème} meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019. Cette année a été marquée par un nombre élevé de transactions supérieures à 100 millions d'euros (16 en 2022 vs. 4 en 2021) et par la vente de portefeuilles représentant 41% des volumes investis.

Le commerce a démontré sa résilience pendant la crise sanitaire et les confinements successifs et bénéficie de la volonté des investisseurs d'une plus grande diversification de leur patrimoine. Ainsi la part des commerces a représenté 23% du marché immobilier en 2022 contre 13% en 2021.

Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retails Parks », 2022 s'inscrit dans la continuité de 2021 comme une année historique ! 1,5 milliard d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 78% par rapport à la moyenne décennale. L'ensemble des segments du marché ont contribué à cette performance exceptionnelle (vente de portefeuilles, cessions de petites et grandes tailles) témoignant d'un marché arrivé à maturité. Les investisseurs apprécient cette classe d'actifs pour l'attractivité des rendements (aucune artificialisation des sols et donc des retail parks existants qui prennent de la valeur), des coûts d'occupation (loyers, charges et impôts) moins élevés que dans des grands centres commerciaux. Ces éléments permettent aux commerces de pratiquer des prix plus attractifs favorisant les consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

LOGISTIQUE

Après une année record en 2021, plus de 6 milliards d'euros ont été investis en 2022, en baisse de 14% mais supérieur de près de 80 % par rapport à la moyenne décennale. Cette classe d'actif a capté 24 % des sommes engagées en France en 2022 contre 26 % en 2021 et une moyenne inférieure à 15% les années précédentes.

Les volumes ont une nouvelle fois été portés par les portefeuilles qui ont représentés près de la moitié montants investis en 2022 et par l'appétit des investisseurs étrangers présents sur 75% des transactions réalisées.

Les repères clés de votre SCPI

au 31-12-2022

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

70 726 800

CAPITALISATION

95 716 936 €

NOMBRE DE PARTS

471 512

NOMBRE D'ASSOCIÉS

669

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT
(PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

197,55 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE *

5,34%

NOMBRE D'IMMEUBLES
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

19

MONTANT DES ACQUISITIONS**

83,7 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS***

6,51%

*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 2022

La capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'établit à 95 716 936€ après une collecte nette 2022 de 43,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession. Le prix de la part de la SCPI a été porté à 203 euros à compter du 1^{er} décembre 2022, soit une augmentation de +1,5% par rapport au prix de part d'origine de la SCPI.

En 2022, ALTIXIA COMMERCES a procédé à 5 nouvelles acquisitions pour un montant total de 26,2 millions d'euros frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 83,7 millions d'euros.

Les investissements de la SCPI ont illustré les fortes convictions de la société de gestion sur le segment des retail parks : trois acquisitions représentant un volume de 16,5 millions d'euros se sont portées sur des actifs disposant d'emplacements centraux au sein de zones commerciales dominantes à Anglet (centre commercial Biarritz-Anglet-Bayonne), La Rochelle (centre commercial d'Angoulins), et Gassin (centre commercial Gassin-St Tropez). Deux autres acquisitions ont concerné des actifs commerciaux de pieds d'immeuble à Lyon (loué à l'enseigne Action dans le quartier Gerland) et au sein d'un nouveau quartier de vie incluant un multiplexe et un hôtel sous enseigne Moxly à La Ciotat.

L'exercice 2022 aura été marqué par la livraison et le début de l'exploitation des lots de commerces de l'écoquartier La Vallée à Chatenay Malabry, qui avaient été acquis en 2021. Cette opération est emblématique du savoir faire d'Altixia REIM en matière d'actifs de commerces : la commercialisation à des enseignes de qualité et à des valeurs locatives « prime » et conformes aux attentes de la société de gestion ont grandement contribué à la forte appréciation de la valeur vénale de ces lots de commerces à fin d'année. Les commerces de Chatenay Malabry sont loués à hauteur de 39% à fin 2022, et bénéficieront d'une rémunération des fonds apportés au promoteur jusqu'à la fin du mois de mars 2023.

A fin 2022, le patrimoine de votre SCPI est composé de 18 actifs livrés et en exploitation comportant 58 locataires. Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche fin 2022 un taux d'occupation financier de 93,3%.

La principale vacance locative porte sur une surface de 658 m² de l'actif de La Ciotat, initialement louée à une

enseigne de distribution de produits alimentaires italiens mais qui n'a pas été en mesure de pérenniser son activité sur le site. La société de gestion est pleinement engagée afin d'améliorer la visibilité et l'accessibilité de ces commerces, en vue d'une relocation rapide de la surface.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 85,2 millions d'euros en quote part de la SCPI. La progression de la valeur vénale des actifs a à nouveau affiché une progression importante, avec une augmentation de 3,9% de la valeur vénale hors droits et hors frais des actifs immobiliers à périmètre constant. Pour rappel, la progression des valeurs vénales à fin 2021 était de +2,4%. Cette augmentation qui se situe au dessus de la moyenne des variations de valeurs d'expertise des actifs de commerces pour l'année 2022, résulte pour partie d'une hausse des valeurs locatives liées à l'indexation des loyers en 2022, qui a été particulièrement significative (hausse de +5,37% sur un an de l'indice ILC au 3^{ème} trimestre 2022), mais également de la revalorisation d'actifs neufs et vacants pour lesquels la société de gestion a réussi à signer des baux avec des locataires de qualité.

Les acquisitions de l'exercice 2022 représentent environ un tiers de la valeur totale du patrimoine de la SCPI. Les frais d'acquisitions versés afférents à ces acquisitions ont par conséquent contribué significativement à la variation de la valeur de réalisation de fin d'année. Ainsi, en dépit de valeurs vénales à périmètre constant en hausse, la valeur de réalisation de ALTIXIA COMMERCES est de 197,56 euros par part, en diminution de 1,29% par rapport à fin 2021. La valeur de reconstitution quant à elle se monte à 211,52 euros par part, soit un montant largement supérieur au prix de la part de la SCPI.

ALTIXIA COMMERCES termine l'année 2022 avec un résultat comptable de 9,83 euros par part, à comparer à un résultat de 9,51 euros par parts à fin 2021. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2022 s'élève à 10,68 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,34%.

Enfin, la société de gestion a œuvré pendant l'année 2022 afin de définir une politique d'engagements environnementaux et sociétaux à la fois ambitieux et originaux, et qui se sont concrétisés au début de l'année 2023 par l'obtention du label ISR.

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 par la volonté de permettre le développement de votre SCPI en augmentant le montant maximal de son capital social et en élargissant sa stratégie d'investissement.

1. MODIFICATION DU MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL SOCIAL

Nous vous proposons de modifier le montant maximal du capital social de la Société et de modifier corrélativement l'article VII des statuts.

Nous vous rappelons que l'article VII des statuts prévoit un montant maximal du capital social de 200 millions d'euros. Au regard du capital social effectif de la SCPI ALTIXIA COMMERCES et des perspectives de commercialisation de ses parts, il est proposé de faire évoluer ce montant pour le porter à 500 millions d'euros.

Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

Ancienne rédaction du 1^{er} paragraphe :

« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200 000 000 euros.

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

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

Nouvelle rédaction du 1^{er} paragraphe:

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

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

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

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

2. AUTORISATION DE LA MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI ALTIXIA COMMERCES

Nous vous proposons d'adapter et clarifier la stratégie d'investissement de votre SCPI en prévoyant qu'elle investira majoritairement dans des commerces et de façon non majoritaire dans d'autres type d'actifs et de supprimer la notion d'investissement « accessoires ».

Cette modification de la note d'information n'est pas considérée comme substantielle, en application de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n°2019-04 et de l'article 3 de la note d'information, il n'est pas nécessaire d'obtenir le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, ce qui nous a été confirmé par notre interlocuteur à l'Autorité des Marchés Financiers.

Nous vous demandons d'autoriser la modification de la politique d'investissement prévue à l'article 2 de la note d'information.

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

Ancienne rédaction :

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

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

Par une politique d'investissement sélective, la SOCIÉTÉ prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

- Des actifs de commerces : locaux commerciaux en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- Des actifs liés au commerce en ligne (ou @-commerce): locaux d'activités, entrepôts logistiques, logistique « du dernier kilomètre ».

Et à titre accessoire, de manière opportuniste, dans d'autres type d'actifs (bureaux, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, logistiques...).

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

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

normes environnementales

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

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

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

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

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

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

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

Elle pourra également conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers.»

Nouvelle rédaction:

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

Les capitaux collectés, auprès des souscripteurs de parts, par la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont vocation à

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

Par une politique d'investissement sélective, la Société prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

- Des actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,
- Dans d'autres type d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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

Les immeubles d'immobilier d'entreprise ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché, principalement mais non exclusivement dans le cadre de baux commerciaux dont la durée minimale est de neuf années.

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

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

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

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

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

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

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

Dans la sélection des de Gestion s'efforcera, investissements, la Société sans qu'il s'agisse d'une

obligation de résultat, d'acquérir des immeubles satisfaisant les normes environnementales définissant des objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En outre, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux à engager afin de satisfaire les normes environnementales.

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

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

Elle pourra également conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers. »

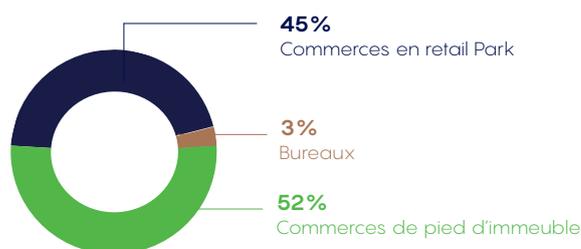
La société de gestion

patrimoine

IMMOBILIER

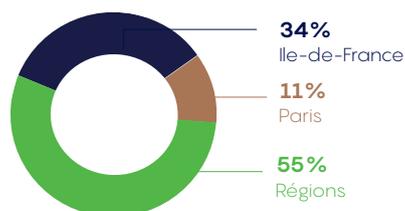
REPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2022)



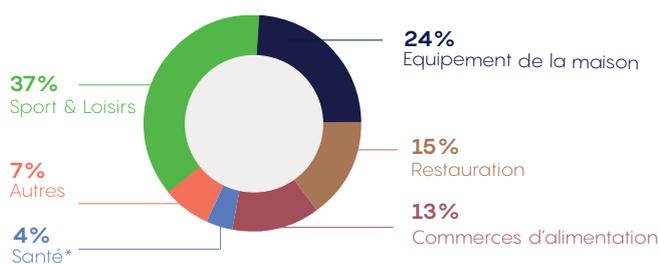
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2022)



L'ACTIVITE DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

(en % des surfaces louées au 31-12-2022)



* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2022)

	Locaux commerciaux	Bureaux	Total en €	Total en %
Paris	9 700 000		9 700 000	11%
Ile de France	25 055 800	2 600 000	27 655 800	33%
Régions	47 134 243		47 134 243	56%
Total en €	81 890 043	2 600 000	84 490 043	100 %
Total en %	97%	3%	100%	

* 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 31-12-2022



32,9 M€

Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2022



6,51%

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



57

Nombre de locataires



31 921 m²

Surfaces construites



3,41 ans

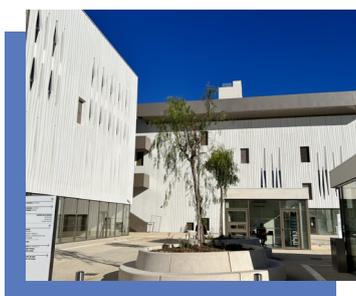
Durée moyenne ferme des baux restant à courir



93,3%

Taux d'occupation financier

Acquisitions de l'exercice



LA CIOTAT (13)

Date d'acquisition

Commerces en pied d'immeuble

28-02-2022

Montant (acte en main)

env. 5,1 M€

Surface

1 211 m²

Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)

supérieur à 6%

Nombre de locataires

3



ANGOULINS - LA ROCHELLE (17)

Date d'acquisition

Retail Park

13-06-2022

Montant (acte en main)

env. 8 M€

Surface

5 211 m²

Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)

supérieur à 6 %

Nombre de locataires

2



Saint-Tropez - Gassin Anglet Lyon - Gerland

Portefeuille de 4 lots commerciaux

Date d'acquisition

27-12-2022

Montant (acte en main)

env. 12 M€

Surface

4 313 m²

Taux de rendement potentiel (loyer HT/Prix AEM)

supérieur à 5 %

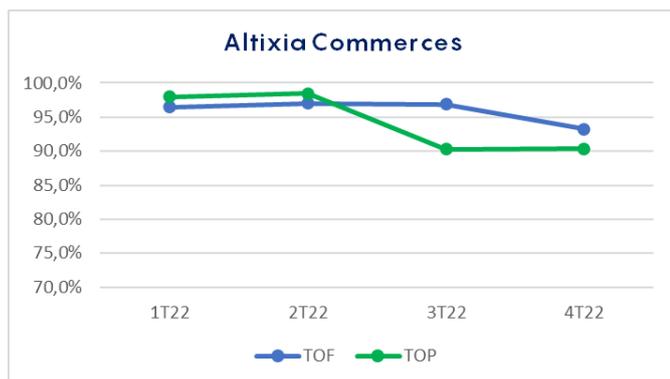
Nombre de locataires

4

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 2022 :



Le Taux d'Occupation Physique est resté à un excellent niveau au cours du 1^{er} semestre 2022. Sa baisse sensible au 3^{ème} trimestre 2022 s'explique par la livraison de l'ensemble des commerces de Chatenay-Malabry en juillet, dont la commercialisation est en cours.

Le Taux d'Occupation Financier est resté très stable au cours des trois premiers trimestres de l'année, entre 96,5% et 97%. Sa baisse au cours du dernier trimestre est liée à la liquidation judiciaire d'un locataire sur le site de La Ciotat.

Le site de Chatenay-Malabry, bien que livré partiellement loué, bénéficie d'une garantie locative tout au long de l'année 2022 et jusqu'en mars 2023. Sa livraison n'a donc pas d'impact sur le calcul du TOF.

La part des mesures d'accompagnement a significativement diminué au cours de l'année, baissant progressivement de 5,9% à 1,8% fin 2022. Ces mesures avaient principalement été consenties pour des locaux livrés neufs, notamment sur les sites de Rueil-Malmaison (Icade et Emerige), St-Germain-en-Laye et Noisy-le-Sec.

La part de la vacance (TOF) s'est maintenue à un niveau relativement bas, à moins de 3,5% pour les trois premiers trimestres de l'année, puis à 6,7% au 4T 2022.

Elle est décomposée comme suit au 4T 2022 :

- La Ciotat : 3,8%
- Rueil Malmaison (Icade): 1,9%
- Chambly : 0,6%
- Noisy le Sec : 0,4%

TOP 5 DES PLUS LONGUES DURÉES RÉSIDUELLES PAR ACTIF :

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Paris Victor Hugo	11,76
Saint-Germain-en-Laye	9,35
La Ciotat	8,97
Chatenay-Malabry	8,82
Rueil-Malmaison (Icade)	8,66

GESTION LOCATIVE

L'année 2022 a été marquée par la forte attractivité de la classe d'actifs commerces dans le secteur immobilier, dans un contexte post-Covid très favorable, hors secteur prêt-à-porter.

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

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

Juste après le départ d'un locataire loisir à Chambly un nouveau bail a été signé avec un restaurateur à un loyer supérieur au précédent. Ce bail de 10 ans dont 6 fermes a pris effet en mars 2022 et le locataire est en exploitation.

A Noisy-le-Sec, c'est également avec un restaurateur qu'un nouveau bail a été signé en fin d'année 2022 sur une surface vacante de 223m². Ce bail étant sous conditions suspensives, il est considéré comme encore vacant au 31/12/2022.

A Saint-Germain-en-Laye, le bail La Vie Claire a pris effet le 6 mai pour une surface de 363 m².

A Paris, sur l'actif du 188 avenue Victor Hugo, le locataire Mikado (enseigne alimentaire Naturalia) a quitté les locaux au 30/09/2022 et un nouveau bail de 12 ans dont 9 fermes a pris effet le 1^{er} octobre avec une étude notariale.

A Rueil, c'est un bail avec une boulangerie qui a pris effet en janvier 2022. Depuis le locataire a réalisé ses travaux d'aménagement et est ouvert au public.

Le locataire Casa Gusto à La Ciotat a été liquidé au 30 septembre 2022 et a libéré une surface de 658m² - le local est actuellement en cours de commercialisation.



7,07 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-22

MOUVEMENTS LOCATIFS

Locataires sortants

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP de détention	Surface concernée QP de détention	Fin de bail	Locataires
Chamblyrama	18 123 m ²	9 062 m ²	203 m ²	30-07-2022	Virtuel Center
Paris Victor Hugo	371 m ²	371 m ²	371 m ²	30-09-2022	Mikado (Naturalia)
La Ciotat	1 211 m ²	1 211 m ²	658 m ²	30-09-2022	Casa Gusto

Nouveaux locataires

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP %	Surface concernée QP %	Prise d'effet	Locataires
Chamblyrama	18 123 m ²	9 062 m ²	139 m ²	01-03-2022	Restaurant
Rueil-Malmaison (Icade)	1 196 m ²	598 m ²	104 m ²	06-01-2022	Boulangerie Delcourt
St-Germain-en Laye	363 m ²	363 m ²	363 m ²	03-05-2022	Franprix
Paris Victor Hugo	371 m ²	371 m ²	371 m ²	01-10-2022	LBH Office Notarial
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	274,4 m ²	01/08/2022	Cabinet dentaire
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	130 m ²	18/10/2022	Lazeo BS Holding
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	89 m ²	25-08-2022	Institut de beauté
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	99 m ²	12-07-2022	Traiteur italien
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	196 m ²	12-07-2022	Optical Center
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	124 m ²	08-07-2022	Restaurant "Basilic&Co"
Chatenay-Malabry	3 210 m ²	3 210 m ²	333 m ²	08-07-2022	Restaurant "L'héritage"

Chatenay-Malabry - Traiteur Bella Ragazza



tableaux

COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	83 684 695,99 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	8 087 630,66 €
Valeur comptable	91 772 326,65 €
Valeur comptable ramenée à une part	194,63 €

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	85 060 850,84 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	8 087 630,66 €
Valeur de réalisation	93 148 481,50 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	197,55 €

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	93 148 481,50 €
Frais d'acquisition des immeubles	4 091 675,29 €
Commission de souscription	2 493 337,35
Valeur de reconstitution	99 733 494,15 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	211,52 €

■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	34 132,02
Dettes et engagements 31/12/2022	8,84%	7 542,31
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	8,84%	7 542,30
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,00%	0,00

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 ⁽¹⁾ au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute est de 92% et de 92% 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	12 501 400,00	169 339	183	315 785,00	200,00
31/12/2021	38 179 050,00	17 037 600,00	254 527	327	427 145,00	200,00
31/12/2022	70 726 800,00	23 622 360,00	471 512	669	546 353,27	203,00

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Prix de cession	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31-12-2022	Nombre de parts cédées
2020	650	195,00	126 750,00	0,00	0,00
2021	241	195,00	46 995,00	0,00	0,00
2022	85	195,00	16 575,00	0,00	1 627

■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 10 mois	28/02/2019 3 mois
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de souscription au 31 décembre	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,68 €	10,41 €	10,05 €	9,42 €	-
Rentabilité de la part (en %) [1]	5,34%	5,21%	5,03%	ND	ND
Report à nouveau cumulé par part [2]	2,82 €	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 2022 s'est élevé à 10,68 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2022 procurent une rentabilité nette (taux de Distribution) de 5,34%. Le dividende pour l'exercice 2022 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2022. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2022
Acompte n°1	2,76 €
Acompte n°2	2,76 €
Acompte n°3	2,64 €
Acompte n°4	2,52 €
Dividende annuel par part au cours de l'exercice	10,68 €
Taux de distribution annualisé*	5,34 %

* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part au 1^{er} janvier

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

	2022		2021	
	Euros	%	Euros	%
REVENUS				
Recettes locatives brutes	11,22	85,19%	12,44	92,15%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,95	14,81%	1,06	7,85%
Produits divers				
TOTAL DES REVENUS	13,17	100,00%	13,50	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	1,96	14,88%	2,13	15,78%
Autres frais de gestion*	0,23	1,75%	0,29	2,15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,06%	0,12	0,89%
Charges immobilières non récupérées	0,11	0,84%	0,09	0,67%
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,44	18,53%	2,63	19,48%
Charges financières	0,72	5,47%	1,00	7,41%
AMORTISSEMENTS NETS				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,14	1,06%	0,19	1,41%
PROVISIONS				
Dotation provision pour grosses réparations	0,04	0,29%		
Dotation nette aux autres provisions**	0,00	0,00%	0,18	1,33%
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,90	6,82%	1,37	10,15%
TOTAL DES CHARGES	3,34	25,35%	4,00	29,63%
RÉSULTAT COURANT	9,83	74,65%	9,50	70,41%
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,68	81,09%	10,41	77,11%
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***	2,82	21,42%	3,40	25,15%

* 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

■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2022	Durant l'année 2022
Fonds collectés	94 349 160,00	43 439 305,00
+ cessions d'actifs		
- commission de souscription	-2 363 487,00	-1 086 397,00
- achat d'immeubles	-83 361 528,08	-30 676 340,56
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85	
- Investissements immobiliers indirects	-333 834,59	0,00
+ Emprunts	7 263 480,00	-3 689 999,50
= Sommes restant à investir	15 533 848,48	7 986 567,94

■ 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 2022 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) tranche de retard de paiement						
Nombre de factures	0	6	1	2	10	19
Montant des factures concernées (€)		54 894,95	936,67	936,67	16 232,28	73 000,57
% total des achats de l'exercice		3,87%	0,07%	0,07%	1,14%	5,15%

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

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

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2022 dont le terme est échu	0 jour	1 et 30 jours	31 et 60 jours	61 et 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) tranche de retard de paiement						
Nombre de factures	0	7	3	0	28	38
Montant des factures concernées (€)		27 623,65	9 534,32	0,00	217 043,24	254 201,21
% total des achats de l'exercice		0,66%	0,23%	0,00%	5,19%	6,08%

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

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

■ FISCALITÉ

Fiscalité 2022 pour une part en pleine de jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
	En Euros
Revenus fonciers bruts	13,00
Frais et charges déductibles	4,52
Intérêts d'emprunts	0,74
REVENUS FONCIERS NETS	7,75
dont revenus fonciers de source française	7,75
dont revenus en provenance de l'étranger	-
PRODUITS FINANCIERS	1,92
Rappel dividende ordinaire versé	1,92
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)	-

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS	
Revenu imposable	9,89

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	162,41
Pour les non-résidents fiscaux	162,41

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 2nd et 3^e niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur le site internet www.altixia.fr.

Durant l'exercice 2022, aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée.

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

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

Cette affectation est décidée en fonction de :

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

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

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2022 à 32% 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 2022, 254,21€ 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 RÉMUNÉRATION

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 14 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 399 440,56 €. 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 2022) 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

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, évènements 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



ZAC Arsenal -Rueil Malmaison

comptes

SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2022 (EUROS)	31-12-2022		31-12-2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	83 361 528,08	84 490 042,72	44 486 206,69	44 645 442,72
Immobilisations en cours			8 198 980,83	9 105 056,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-10 666,68			
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	333 834,59	570 808,12	333 834,59	568 734,87
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	83 684 6955,99	85 060 850,84	53 019 022,11	54 319 233,59
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs et passif d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	273 420,23	273 420,23	-6 406,00	-6 406,00
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	18 441,98	18 441,98	16 944,89	16 944,89
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	192 742,78	192 742,78	356 065,76	356 065,76
Provisions pour dépréciation des créances	-33 183,15	-33 183,15	-33 183,15	-33 183,15
Autres créances	5 098 994,72	5 098 994,72	666 227,07	666 227,07
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 018 181,18	13 018 181,18	8 488 741,27	8 488 741,27
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	18 568 597,74	18 568 597,74	9 488 389,84	9 488 389,84
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-8 316 195,38	-8 316 195,38	-11 512 591,27	-11 512 591,47
Dettes d'exploitation	-1 049 894,37	-1 038 803,05	-640 762,49	-640 762,49
Dettes diverses	-936 687,48	-936 687,48	-699 423,20	-699 423,20
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-10 302 777,23	-10 310 852,61	-12 852 776,96	-12 852 776,96
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	28 366,91	28 366,91	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-238 084,93	-238 084,93	-65 195,61	-65 195,61
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	31 528,17	31 528,17	50 371,41	50 371,41
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-178 189,85	-170 114,47	-14 824,20	-14 824,20
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	91 772 326,65		49 639 810,79	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		93 148 481,50		50 940 022,27

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2022

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2021
Capital	38 179 050,00	-	32 547 750,00	70 726 800,00
Capital souscrit	38 179 050,00		32 547 750,00	70 726 800,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission ou de fusion	10 596 461,81	-	9 119 213,21	19 715 675,02
Prime d'émission	12 730 805,00		10 891 555,00	23 622 360,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 134 343,19		-1 772 341,79	-3 906 684,98
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins - values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-		-	-
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	1 044 326,03	-180 027,05	685 944,79	1 550 243,77
Résultat de l'exercice	-180 027,05	180 027,05	-220 392,14	-220 392,14
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	1 725 312,40	-1 725 312,40	2 738 034,38	2 738 034,38
Acomptes sur distribution	-1 905 339,45	1 905 339,45	-2 958 426,52	-2 958 426,52
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	49 639 810,79	0,00	42 132 515,86	91 772 326,65

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2022 (EUROS)

	31-12-2022	31-12-2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 066 869,01	2 162 425,11
Charges facturées	539 555,45	442 534,02
Produits des participations contrôlées	24 500,00	13 735,20
Produits annexes	36 321,14	81 502,27
Reprises de provisions	128 367,33	91 032,70
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	3 795 612,93	2 791 229,30
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	539 555,45	442 534,06
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	38 031,16	24 476,90
Dotations aux provisions pour gros entretiens	10 666,68	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	128 367,33	122 871,89
Charges d'intérêts des emprunts	200 045,21	181 276,32
Autres charges immobilières	30 815,34	15 514,17
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	947 481,17	786 673,34
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	2 848 131,76	2 004 555,96
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 086 397,00	429 870,04
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 086 397,00	429 870,04
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	1 632 750,27	813 699,40
Charges d'exploitation de la Société	63 444,25	53 352,27
Diverses charges d'exploitation	8,74	5,59
Dotations aux amortissements d'exploitation	44 755,68	34 600,88
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	1 740 958,94	901 658,14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	-654 561,94	-471 788,10
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 550,49	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	5 550,49	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	5 550,49	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	538 914,07	192 544,54
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	538 914,07	192 544,54
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	538 914,07	192 544,54
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	2 738 034,38	1 725 312,40

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

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

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	3 103 190,15	17 147,82	3 120 337,97
Charges non récupérables	-38 031,16	450,66	-37 580,51
Travaux non récupérables et de gros entretien	-30 815,34	0,00	-30 815,34
Impact des douteux	0,00	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 034 343,65	17 598,47	3 051 942,12
Commissions de la société de gestion	-546 353,27	0,00	-546 353,27
Autres charges d'exploitation	-63 452,99	-973,98	-64 426,97
Intérêts des emprunts	-200 045,21	-6 067,12	-206 112,33
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits financiers	5 550,49	0,00	5 550,49
RESULTAT D'EXPLOITATION	-804 300,98	-7 041,10	-811 342,08
Produits exceptionnels	538 914,07	0,00	538 914,07
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	538 914,07	0,00	538 914,07
RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DETENTION	2 768 956,74	10 557,38	2 779 514,12

Annexe

financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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^{er} 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 2022 des immeubles locatifs : 85 060 850,84 €

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 2022 sont de 1 086 397,00 €.

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 2022, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 685 944,79 €.

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 2022.

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 2022 : 570 808,12 €.

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 31.12.2022

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 €	570 808,12 €	44 784,00 €	10 009,52 €	165 340,02 €	50%

La SCI Rueil Commerces a versé un dividende de 24 500 € sur l'exercice 2022

EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2022	Taux	Remboursement	Durée
Crédit Agricole Brie Picardie	28/03/2019	6 250 000 €	Fixe	In Fine	5 ans
Banque Palatine	22/02/2019	278 825 €	Euribor 3 mois + marge	Amortissable	11 ans
Banque Palatine	30/04/2019	1 013 480 €	Euribor 3 mois + marge	In Fine	4 ans

La SCPI a procédé en date du 22 septembre au remboursement par anticipation du crédit hypothécaire à taux variable de 3 690 000 € souscrit lors de l'acquisition de l'actif 188 avenue Victor Hugo".

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	917 418,20
Locataires avoirs à établir	12 809,20
Charges d'intérêts sur emprunt	48 321,97
Intérêts à payer (agios)	26 648,28
Divers à payer	12 207,00
TOTAL DES CHARGES À PAYER	1 017 404,65

	Montant (€)
Fournisseurs avoirs à recevoir	5 026,47
Fournisseurs avances et acomptes versés	13 077,75
Locataires factures à établir	45 029,13
Intérêts à recevoir	0,00
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	24 500,00
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	87 633,35

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotation	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2022
Pour gros entretiens		10 666,68 €		10 666,68 €
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	33 183,15 €	128 367,33 €	128 367,33 €	33 183,15 €
TOTAL	33 183,15 €	139 034,01 €	128 367,33 €	43 849,83 €

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	11 830,40
Honoraires commissaires aux comptes	18 491,80
Honoraires expertises immeubles	6 206,92
Honoraires décret tertiaire	3 828,00
Honoraires juridiques et fiscaux corporate	12 024,00
Annonces légales	996,00
Frais de bulletin trimestriel	0,00
Frais de rapport annuel	0,00
Frais d'assemblée générale	-2 349,74
Frais bancaires	9 043,63
Cotisations	451,24
C.V.A.E.	2 922,00
TOTAL DES CHARGES À PAYER	63 444,25

PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot R	394 814,41
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot G	13 945,03
Rémunération acquisition VEFA Chatenay Lot J	130 154,63
TOTAL	538 914,07

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction		
Engagements donnés (promesses d'achats)	6 681 680,00 €	4 810 225,00 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales	333 834,59 €	333 834,59 €
Engagements reçus		
Cautions bancaires reçues des locataires	205 956,09 €	146 125,00 €

PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
22 rue du Moulin aux Moines, La Chapelle Saint Aubin	Commerces	19-déc.-22	1 917 680€
32 à 66 rue Jules Ferry et Gabriel Péri Rosny Sous Bois*	Commerces	14-nov.-22	4 764 000 €
TOTAL PROMESSES D'ACHATS			6 681 680€

* Actifs sous promesse ayant fait l'objet d'une préemption sous conditions suspensives jusqu'à fin avril 2023

PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant(€)
Locataires	102 691,28
Locataires : factures à établir	45 029,13
Locataires : créances douteuses	45 022,37
TOTAL	192 742,78

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant(€)
Résultat au 31 décembre 2022	2 738 034,38
Report à nouveau antérieur	864 298,98
Distribution sur report à nouveau	0,00
TOTAL DISTRIBUABLE	3 602 333,36
Distribution des acomptes sur dividende	2 958 426,52
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	2 958 426,520
Reconstitution du report à nouveau*	685 944,79
REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**	1 329 851,63

*Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} mars de l'exercice

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Garantie financière Chatenay Malabry perçue d'avance	188 656,44
Garantie locative Chambly perçue d'avance	5 104,00
Redditions d'appels de Fond locataires - Charges locatives perçues d'avance	25 157,79
Franchises de loyers perçues à l'acquisition	19 166,70
TOTAL	238 084,93

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Créances d'exploitation	28 366,91
TOTAL	28 366,91

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	1 086 397,00
Commission de gestion (HT)	546 353,27
Honoraires diverses (HT)	12 900,00
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	348 469,61
Commission de réinvestissement (HT)	
Commission sur cession de parts	
TOTAL	1 994 119,88
Rémunérations versées	
Dividendes acompte 2022	277,50

INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m ²) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux et aménagement (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	104 243	15 812 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	150 763	5 724 243
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	2 633 883		2 633 883
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
Saint-Germain-en- Laye	78100	Rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 787 315		1 787 315
La Ciotat	13600	Le Spot	Commerces	100%	1 211	28-févr.-22	5 045 780		5 045 780
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	5 211	13-juin-22	8 753 638		8 753 638
Chatenay-Malabry	92290	ZAC La Vallée	Commerces	100%	3 211	28-juil.-21	10 831 747		10 831 747
Gassin	83580	Centre commercial Gassin La Foux	Commerces	100%	1 003	27-déc.-22	4 855 757		4 855 757
Anglet	64600	77 Av. de Bayonne	Commerces	100%	488	27-déc.-22	2 886 088		2 886 088
Lyon Gerland	69007	28 place des Pavillons	Commerces	100%	399	27-déc.-22	4 670 808		4 670 808
TOTAL COMMERCES					28 546		80 400 423	259 905	80 660 328
Conflans-Ste- Honorine	78700	3 rue de l'Hautil	Bureaux	100%	844	22-déc.-20	2 701 200		2 701 200
TOTAL BUREAUX					844		2 701 200	0	2 701 200
TOTAL COMMERCES & BUREAUX					29 390		83 101 623	259 905	83 361 528
-					0		0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					0		0	0	0
TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI					29 390		83 101 623	259 905	83 361 528
<u>SCI RUEIL COMMERCES</u>									
Rueil-Malmaison (Emerige)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	333 835		333 835
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					144		333 835	0	333 835
TOTAL GÉNÉRAL					29 534		83 435 457	259 905	83 695 363



Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 43 455 880 euros correspondant à la souscription de 217 070 parts nouvelles. 85 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 216 985 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 38 179 050 euros au 31 décembre 2021, était ainsi porté à 70 726 800 euros au 31 décembre 2022.

A cette même date du 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 95 716 936 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

Le nombre d'associés est passé de 327 au 31 décembre 2021 à 669 au 31 décembre 2022, soit une progression de 104 %.

2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2022, lesquelles représentent un montant total investi acte en mains de 26 205 K€ et un taux de rendement moyen acte en mains de 5,91%. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct sans recours à de nouveaux financements. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Le taux d'endettement de la SCPI s'élève à 9,4 % au 31 décembre 2022, versus 27% au 31 décembre 2021, soit une baisse de 17,6 %. Cette baisse s'explique principalement par le remboursement d'un prêt à taux variable portant sur un actif sis à Paris (188 avenue Victor Hugo) et les paiements des différents appels de fonds des VEFA en cours.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 90,3 % au 31 décembre 2022 et le taux d'occupation financier à 93,3 % au titre du 4^e trimestre 2022.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2023 notamment la poursuite et l'intensification de la collecte. La politique d'investissements immobiliers sera principalement axée sur les commerces de proximité et les retail parks. 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 2022 et en quote part de détention de la SCPI, à 84 490 042,72 euros pour les actifs détenus

en direct, et à 570 808,12 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 211,52 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 29 mars 2023, 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 2022. 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 9,4% au 31 décembre 2022.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 2 738 034,38 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 9,83 euros. Le dividende versé a été de 10,68 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,34%.

Pour 2023, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 5,25% et 5,35 %.

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 COMMERCES afin de modifier le montant maximal du capital social prévu à l'article VII des statuts ;
- modifier la stratégie d'investissement prévue à l'article 2 de la note d'information de la SCPI ALTIXIA COMMERCES afin de prévoir qu'elle investira majoritairement dans des commerces et de façon non majoritaire dans d'autres type d'actifs et de supprimer la notion d'investissement « accessoires ».

7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

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

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 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 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 / ou 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



Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, 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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ORGANE DELIBERANT

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

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

■ Commission de souscription

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un montant de charges de € 5 077 926.

■ Commission de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un montant de charges de € 546 353,27.

■ Commission de cession d'actifs

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

Au titre de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé une charge de € 1 300.

■ Commission d'arbitrage

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif 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 cet exercice clos au 31 décembre 2022, votre société a comptabilisé une charge

de € 348 469,61.

■ 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 2022, votre société n'a comptabilisé aucune charge

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

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

■ Nature et objet :

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

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

- rechercher et sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
- réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
- planifier les interventions,
- analyser les diagnostics réalisés,
- établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
- élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
- récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et administrateurs de biens,
- organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
- communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- établir et diffuser les reportings adéquats.

- 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.

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2022 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Prestations techniques : €0 ;
- Prestations de commercialisation : €0 ;
- Prestation de rédaction d'acte : €12 900 H.T.

Paris La Défense,

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

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

RÉSOLUTIONS SOUMISES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 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. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
8. Pouvoirs pour les formalités.

RÉSOLUTIONS SOUMISES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Modification du montant maximal du capital social — Modification corrélative de l'article VII des statuts ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 70 726 800 € représentant 471 512 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 : 2 738 034,38 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 864 298,98 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 685 944,79 €

Constitue un bénéfice distribuable de 4 288 278,15 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 2 958 426,52 €, soit 10,68 € par part de la SCPI en pleine jouissance
 - Dont 2 738 034,38 €, soit 9,83 € par part correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2022,
 - Dont 220 392,14 €, soit 0,85 € par part, correspondant au montant des acomptes versés aux associés, prélevés sur le RAN existant au 31 décembre 2022,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 1 329 851,63 €, soit 2,82 € par part au 31 décembre 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 2022 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**
91 772 326,55 €, soit 194,63 € par part
- **valeur de réalisation :**
93 148 481,50 €, soit 197,55 € par part
- **valeur de reconstitution :**
99 733 494,15 €, soit 211,52 € par part

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, rappelant qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. » et prenant acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, des mandats des huit membres du Conseil de Surveillance de la société, à savoir :

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, sept associés au moins et neuf associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix par mis les candidats figurant ci-dessous :

	Elu	Non élu	Nombre de voix
Candidats personnes physiques			
M. Daniel Collignon			
M. Vincent Danis			
M. Frédéric Demonceaux			
M. Francis Dubosc			
Mme Dominique Dudan			
M. Hervé Manet			
M. Alain Regnault			
M. Benoît Nevin			
Candidats personnes morales			
AAZ			
AGEAS France			
MARINE PATRIMOINE			
RIVA PATRIMOINE			

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Modification du montant maximal du capital social — Modification corrélative de l'article VII des statuts

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 le montant maximal du capital social de la Société pour le passer d'un montant de 200 000 000 euros à 500 000 000 euros et de modifier en conséquence l'article VII des statuts de la Société.

Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

Ancienne rédaction :

« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200 000 000 euros.

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

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

Nouvelle rédaction du premier paragraphe:

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

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Autorisation de la modification de la politique d'investissement de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir (i) entendu lecture du rapport de la société de gestion et (ii) pris acte de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, autorise la société de gestion à modifier la politique d'investissement de la Société afin de prévoir que la Société investira majoritairement dans des commerces et de façon non majoritaire dans d'autres type d'actifs.

L'article 2 de la note d'information sera modifié comme suit à compter des présentes :

Article 2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

Ancienne rédaction

« La Société est une société civile de placement immobilier

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

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

Par une politique d'investissement sélective, la SOCIÉTÉ prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

- Des actifs de commerces : locaux commerciaux en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- Des actifs liés au commerce en ligne (ou @-commerce) : locaux d'activités, entrepôts logistiques, logistique « du dernier kilomètre ».

Et à titre accessoire, de manière opportuniste, dans d'autres type d'actifs (bureaux, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, logistiques...).

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

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

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

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

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

- Aucun immeuble ne représente plus de 10% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI, qui est déterminée par les experts en évaluation immobilière
- Aucun loyer ne représente plus de 10% du revenu locatif global de la SCPI,

- *Aucun locataire n'acquiesce au titre de plusieurs baux un loyer global représentant plus de 10% du revenu locatif global de la SCPI.*

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

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

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

Elle pourra également conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers »

Nouvelle rédaction

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

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

Par une politique d'investissement sélective, la Société prévoit d'investir de manière diversifiée dans :

- *Des actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,*
- *Dans d'autres type d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

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

Les immeubles d'immobilier d'entreprise ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché, principalement mais non exclusivement dans le cadre de baux commerciaux dont la durée minimale est de neuf années.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

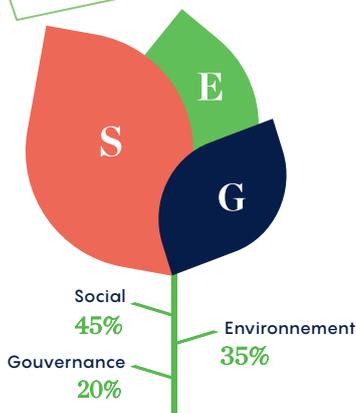
Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale. Toutefois, la Société de Gestion est d'ores et déjà autorisée à procéder à des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

Elle pourra également conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers. »

TROISIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



LA SCPI ALTIXIA COMMERCES OBTIENT SON LABEL ISR

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

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

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

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

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



Objectif principal

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



Objectif principal

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



Objectif principal

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

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

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



Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 - serviceclient@ALTIXIA.fr

