

**ALTIXIA**  
REIM

scpi  
**ALTIXIA COMMERCES**

**RAPPORT DE GESTION & COMPTES**

Exercice du 13 décembre 2018 au 28 février 2019

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





# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

### VOUS REPÉRER

LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	5
L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE	6
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
LE COMMERCE EN FRANCE VU PAR HERVÉ MANET	11
RAPPORT DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	17
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	24
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTION	28
LES COMPTES ANNUELS	30
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38

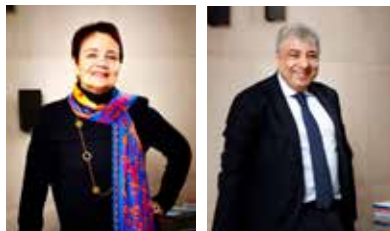


---

## LE MOT DE SONIA FENDLER & FRÉDÉRIC ATTHAR

Présidente et Directeur Général d'ALTIXIA Reim

---



Pourquoi une nouvelle société de gestion immobilière ? Pourquoi de nouvelles SCPI ? Le placement préféré des français reste toujours l'assurance vie ! Pourtant les fonds euros ont des performances de plus en plus basses, bien souvent plus faibles que l'inflation depuis 2018. Les actions, dites « unités de compte » sont très volatiles en fonction de l'humeur des marchés financiers. L'immobilier a donc toute sa place car il reste un actif tangible, avec de beaux rendements, une volatilité beaucoup plus faible et peu corrélée aux marchés financiers.

Donc investir dans l'immobilier, et notamment dans des SCPI pour bénéficier des avantages de l'immobilier sans les inconvénients, a tout son sens ! mais pourquoi les SCPI d'Altixia Reim ?

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

- Altixia Reim bénéficie de l'avantage d'être adossé à une foncière privée avec un savoir faire de sourcing d'actifs immobiliers examinés très en amont (appel d'offres de ville sur des aménagements, terrain à construire, actifs à restructurer...) et bénéficiant d'un potentiel de création de valeurs
- Les SCPI d'Altixia Reim ont été construites à partir de vos besoins, identifiés par des gestionnaires de patrimoine professionnels ! et d'ores et déjà des solutions de financement, de démembrement ont été trouvées pour construire une solution personnalisée à votre investissement.
- Altixia Reim est accompagné par un comité stratégique de grands professionnels de l'immobilier
- Altixia Reim souhaite se démarquer en communiquant avec une grande transparence et pédagogie pour que vous soyez totalement associés aux actifs de votre épargne
- Altixia Reim fera de sa qualité de service un élément différenciant

Le cœur de ses investissements, le choix et le suivi des locataires restent le principal élément clé de toute stratégie immobilière et j'espère que prendrez plaisir à découvrir nos premiers investissements et plus, vous rendre sur les sites.

### De gauche à droite

Jacques Labrunie, Directeur juridique  
Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client  
Frédéric Atthar, Directeur Général en charge du Développement  
Sonia Fendler, Présidente  
Pascal Bossu, Directeur Comptable  
Luc Bricaud, Directeur du Fund Management  
Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management



## L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE

### TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

PASSION | ÉCOUTE | ENGAGEMENT | ESPRIT D'OUVERTURE

#### Jacques Labrunie, Directeur Juridique

Avocat de formation, Jacques rejoint Altixia après 15 ans chez Périel en qualité de directeur juridique et RCCI, 3 ans au sein de deux start up du secteur des télécoms en qualité de directeur juridique et 6 ans dans les financements immobiliers.

Amateur de théâtre, Jacques c'est aussi l'esprit et les valeurs du rugby, son autre passion, l'engagement collectif vers un seul but, commun à tous.

#### Benoît Girardon, Directeur de la relation l'alpha et l'omega de notre service client

27 ans dans le secteur de l'immobilier et du placement financier dont 18 ans au sein du Groupe La Française en qualité de Directeur de la Clientèle. Ancien Directeur Général de La Française AM Finance Services, Benoît a le sens du service chevillé au corps et la passion des nouveaux projets. Chaque client est pour lui unique. Son adage : le service client au singulier !

Diplômé de l'École Centrale de Marseille et d'un Mastère Intelligence Marketing à HEC, Benoît a aussi attrapé le virus du digital. Son péché mignon : les bonnes tablées, sa marque de distinction : son coup droit au tennis, son évocation sportive : le ski sous toutes ses formes.

#### Frédéric Atthar, Directeur Général, notre aventurier engagé

28 ans dans la gestion de patrimoine, dont 21

chez Generali Patrimoine en qualité de Directeur Commercial au service des conseils indépendants et de leurs clients. Frédéric a fortement contribué au sein d'Expert et Finance au développement de l'interprofessionnalité pour les clients des experts comptable.

Diplômé d'un DESS banque finance et d'un MBA de gestion de patrimoine Frédéric, c'est l'esprit bouillonnant avec 10 idées à la seconde, un accent du Sud qui vous apporte le soleil même quand il pleut. Son échappée belle ? les grands espaces, la découverte de nouvelles cultures, le tout en moto...

#### Sonia Fendler, Présidente notre geek, la plus libellule d'entre nous

25 ans au sein de Generali, présidente de Generali Luxembourg et membre du Comex de Generali France en charge de l'Épargne, Sonia est une personnalité passionnée, engagée depuis toujours au côté des professionnels du patrimoine, soucieuse d'une épargne transparente et pédagogique.

Sonia est ingénieur de formation. Passée par l'École des Mines de Nancy, elle voue une passion pour le digital, geek à ses heures perdues, attentive à un management humain, résolument addict à l'immobilier et l'assurance-vie, férue de voyages, de ski et de badminton.



### **Pascal Bossu, Directeur comptable notre jongleur en chiffres**

Record dans l'expérience immobilière, 30 ans pas moins que ça.

Il passe 17 ans chez Nexity en qualité de responsable comptable asset management, devient directeur comptable chez Atemi (promoteur immobilier/asset management), puis directeur comptable et fiscal en 2012 de La Cie de Phalsbourg immobilier commercial.

Pascal n'a pas que les chiffres en tête. Adepte de randonnées pédestres, il a aussi sous le pied des kilomètres de marche. Après l'effort, le réconfort... ceux qui le croisent le disent tout haut : Pascal est un épicurien dans l'âme.

### **Luc Bricaud, Directeur du Fund Management**

Après 10 ans comme auditeur financier chez KPMG et consultant pour de grands groupes de banques et assurances, le virus de l'immobilier l'attrape. Le responsable ? L'OPPCI. Luc contribue activement à faire dialoguer deux univers qui ne s'étaient jamais parlés : celui des produits financiers et celui de l'immobilier. Il poursuit l'aventure pendant 11 ans à La Française REM, comme Directeur du Middle Office puis Directeur Fund Management OPC, avant de rejoindre Altixia REIM. Les arcanes de l'immobilier géré n'ont plus de secret pour lui.

Formé à l'école de commerce Neoma Business School, Luc c'est un peu notre Yi King du Fund management, tout en sérénité et en précision.

Randonneur chevronné, c'est au sommet de bien des montagnes que vous pourrez le croiser. Sa passion : explorer à pied le monde au plus près de la nature, respirer l'air pur des grands horizons... Un esprit sain dans un corps sain !

### **Michel Znaty, notre architecte immobilier**

13 ans d'expérience en Asset Management dont 10 ans chez Aerium et 3 ans chez Heraclès, Michel est en charge chez Altixia de la valorisation du patrimoine, de la stratégie d'investissement et d'arbitrage et du financement d'actifs et portefeuilles ; un amoureux de la pierre !

De formation d'une école de commerce (ISEG), titulaire d'un MBA (NY) d'un doctorat en finance de marchés (Stern — NYU), Michel est le plus urbain d'entre nous. Passionné d'architecture, c'est sur gazon ou sur terre battue qu'il se défoule... fin tennisman. Côté jardin c'est les mains dans la terre que vous le trouverez. Avec toujours le même objectif mais appliqué au végétal : accompagner la croissance et la valorisation de son actif.

un éco-système  
ouvert sur l'extérieur  
pour échanger et enrichir  
nos points de vue et rester agile dans notre gestion

## Le comité stratégique

### **DOMINIQUE DUDAN**

Ex Présidente d'Union Investment Real Estate France, Senior Advisor de LBO France, Administratrice Gecina, Merelyalis, membre du conseil de surveillance de Swiss Life Reim, Selectirente, présidente du Conseil de surveillance OPC, Sofidy Pierre Europe, présidente de Artio Conseil, membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île-de-France (ORIE) après en avoir été présidente en 2016

### **HERVÉ MANET**

Président du Conseil d'Administration d'Héraclès, ex Président d'Icade promotion

### **MARYSE AULAGNON**

Présidente de Finestate, ex-présidente fondatrice de Affineex, Présidente fondatrice groupe Affine

### **DENIS FRANÇOIS**

ex Président de CBRE Valuation Advisory, Senior Advisor Swiss Life Reim et Ned Brickvest

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et transparente

La libellule, notre emblème plus que notre « logo » est le seul animal qui sait modifier sa trajectoire sans jamais reculer. Attentive à son environnement, rapide, elle trouve toujours une solution et sait être agile en toute circonstance.

Nous plaçons l'agilité au cœur de notre méthode de gestion.

Nous travaillons en étroite collaboration avec l'ensemble des parties prenantes que ce soient les territoires, les entreprises qui sont ou seront les locataires de votre patrimoine SCPI. L'ambition : partager avec eux le sens des vents, leurs besoins pour gagner toujours plus en agilité dans la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

**Notre axe immobilier principal** : vous construire un patrimoine immobilier pleinement inscrit dans les enjeux et usages actuels. Pour cela, nous privilégions l'acquisition d'actifs neufs ou récents, aux matériaux et installations techniques également plus respectueux de l'environnement.

#### Insuffler un nouvel esprit

En créant Altixia Reim, nous souhaitons apporter une contribution différente au monde de la pierre papier. Nous avons la chance de pouvoir investir dans des actifs tangibles de qualité, nous avons donc à cœur de vous rendre concret, transparent et très pédagogique ces actifs et votre SCPI.

Nous attachons notamment à vous offrir une meilleure transparence sur les frais de votre SCPI et sur les taux de rendement auxquels sont acquis les investissements.

#### Exemple de réalisation

Découvrir vos premiers locataires..







495 M€

Valeur à terminaison des biens immobiliers acquis et gérés par ALTIXIA REIM au 31 décembre 2018

2

SCPI à capital variable  
Altixia Cadence XII et Altixia Commerces

31%

TRI de l'OPPCI  
Heraclès Life depuis la date de création en 2016

ALTIXIA REIM  
AU 31.12.2018

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

Un service client à votre écoute

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

## LA RELATION CLIENT CHEZ ALTIXIA

### Échanges et proximité

La proximité avec vous et votre conseiller qui vous accompagne dans les moments clés de votre vie professionnelle et personnelle, événements qui redistribuent souvent l'organisation de vos besoins patrimoniaux. Vos retours et les leurs nous permettent d'intégrer vos attentes en matière d'informations, de services et de solutions d'épargne. **Alors n'hésitez pas, partager avec nous vos besoins. Rencontrez nos équipes lors des Assemblées Générales Annuelles.**

### Un service digitale humain

Les évolutions technologiques, nous les prenons pour tout ce qu'elles offrent de progrès : vous offrir un accès facilité à votre SCPI où que vous soyez : un service digital qui vous rapproche de votre épargne, et toujours humain par une disponibilité des équipes, avec lesquelles vous pouvez à tout moment échanger par mail ou par téléphone.

Un service cousu-main : des interlocuteurs souriants et disponibles, des délais courts, des réponses précises, claires et de qualité... avec le souci permanent de transparence.

### Un mode de communication respectueux

Altixia Reim a pris la position de limiter l'édition et l'envoi de documents papier. Il s'agit là d'une décision visant à limiter les coûts pour les produits (fabrication, édition, enveloppe, affranchissement) mais également d'une décision responsable au regard des effets négatifs de la fabrication du papier sur notre environnement : défrichement de forêts ; utilisation de produits toxiques : encre, solvant, vernis, chlore ; consommation importante d'eau et d'énergie...

## FRANCE & EUROPE DU NEUF PRIVILÉGIÉ

## DES COMMERCES ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION

## DES BATÎMENTS DÉDIÉS AUX ENJEUX DE LA LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMÈTRE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES

### Objectif de rendement

entre 5 % et 6 % net

(avant fiscalité)

Prix de souscription	200 euros
Frais à l'entrée	5 euros (inclus dans le prix)
Minimum 1 <sup>ère</sup> souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre souscription vous rémunère  
le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois de votre investissement

## ESPACE & SERVICE CLIENT

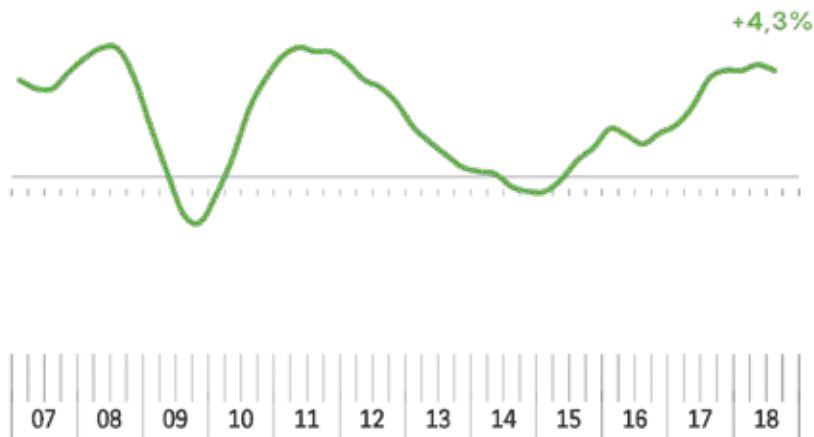
Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière

Courant 2019  
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

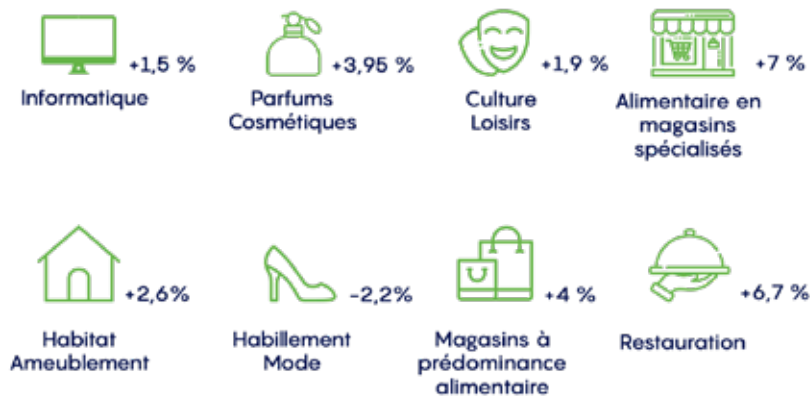
## Chiffre d'affaires en valeur du commerce



Sources : BNP Paribas Real Estate, INSEE

## Chiffre d'affaires du commerce par secteur

Sources : BNP Paribas Real Estate, INSEE, Oxford Economics



# LE COMMERCE EN FRANCE VU PAR HERVÉ MANET

Membre du comité stratégique d'Altixia Reim

Le commerce est une classe d'actif qui participe pleinement au rayonnement des métropoles, villes et quartiers, et a démontré sa résilience économique.

Son rôle sociétal s'adapte à l'évolution des tendances, des besoins et des modes de consommation. Le point de vente devient protéiforme, s'adaptant aux lieux, aux territoires, aux modes de vie. Le magasin évolue vers un lieu expérientiel, digitalisé, communautaire, proposant des services multiples et un univers propre lié à la marque : espaces de coworking, espaces de restauration, lieux d'échanges et de socialisation... les dimensions ludiques et récréatives sont prégnantes.



## E-commerce : chiffres d'affaires et transactions



Les enseignes cherchent à mettre en place une véritable stratégie globale et omnicanale en réinterrogeant leurs parcs de magasins, avec de nouveaux concepts de proximité intégrés et connectés à leurs environnements. Les meilleurs emplacements sont particulièrement recherchés, qu'ils soient physiques : artères commerçantes « prime » dans les grandes métropoles, centres commerciaux et retail parks de dernière génération, lieux de transit et de passage tels que gares, stations de métro, aéroports... ou numériques : marketplaces (Amazon, Cdiscount, Booking, Fnac...) sites de ventes privées (Vente-Privée, Showroomprivé...).

Il en résulte une très grande diversité de formats — petites surfaces, flagships, corners, showrooms, drives, points de collecte, etc — et le développement rapide d'un commerce « événementiel » sous la forme de magasins éphémères servant à profiter d'un flux saisonnier ou à tester de nouveaux concepts.

Les retail parks représentent aujourd'hui un élément incontournable du paysage commercial de périphérie. Ces actifs s'imposent depuis plusieurs années comme une alternative crédible aux modèles classiques des centres commerciaux de périphérie ou boîtes commerciales. En misant sur un mix-merchandising plus hétérogène reposant sur des locomotives différentes, des loyers plus faibles ainsi qu'une architecture ouverte, qui se veut de plus en plus haut de gamme et intégrée à son environnement, les retail parks ont su se renouveler et se différencier des autres formats de périphérie. Alors que les consommateurs deviennent plus exigeants, plus informés, et valorisent plus l'expérience dans l'acte d'achat, les retail parks ont de vraies cartes à jouer auprès de cette clientèle qui fréquente de moins en

moins les centres commerciaux très souvent perçus comme fermés, artificiels et stressants.

Preuve de l'engouement autour de ce format, les livraisons de retail parks font quasi jeu égal avec celles des centres commerciaux depuis 2012, avec en moyenne 240 000m<sup>2</sup> livrés par an.

Avec une croissance de +13.4% du chiffre d'affaires global du e-commerce en 2018, le commerce en ligne continue de croître de manière importante. Concernant le marché de l'investissement en commerce, l'année 2018 représente un bon cru, avec 4,4 Mds d'euros investis (+10% par rapport à 2017) un chiffre au-dessus de la moyenne décennale qui s'établit à 3,6 Mds d'euros.

La classe d'actifs de l'immobilier de commerces offre donc des rendements attractifs et des opportunités d'investissement



**ALTIXIA Commerces**  
SCPI à capital variable

**VISA AMF**  
2019-03 en date du 12 mars 2019

Immatriculation au RCS Paris  
844 615 997

**Siège social**  
30 avenue de Messine  
75008 Paris

# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ALTIXIA COMMERCES

au 28-02-2019

Votre SCPI est une société civile de placement immobilier classique 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 @-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 achevés, acquis en l'état futur d'achèvement ou à construire, le tout dans une perspective de location.

## Les repères clés de votre SCPI

DATE DE CRÉATION

18 -12 -2018

CAPITAL EFFECTIF

2 872 500 €

CAPITALISATION

3 830 000 €

PARTS

19 150

ASSOCIÉS

12

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT

(prix net vendeur)

195,00 €

VALEUR DE RÉALISATION

200 €

DISTRIBUTION DE L'EXERCICE

ND

NOMBRE D'IMMEUBLES

(acquis ou sous promesse)

7

MONTANT DES ACQUISITIONS  
ET DES PROMESSES SIGNÉES

19 053 192 €

TAUX DE RENDEMENT MOYEN  
À L'ACQUISITION

6,14 %



**TROIS OPÉRATIONS  
IMMOBILIÈRES RÉALISÉES**  
DEPUIS DÉCEMBRE 2018



# RAPPORT DE GESTION

## POUR LE PREMIER EXERCICE SOCIAL

Mesdames et Messieurs les Associés

**Vous êtes convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire afin :**

- d'approuver les comptes du premier exercice social de la SCPI Altixia Commerces s'établissant du 13 décembre 2018 au 28 février 2019 ;
- d'affecter le résultat et donner quitus au gérant ;
- de réduire la durée du second exercice social.

**S'agissant du premier exercice social, de surcroît d'une courte durée, ALTIXIA Reim, société de gestion de la SCPI Altixia Commerces, a établi le présent rapport.**

**Dans un premier temps, un point sur la création de la SCPI Altixia Commerces sera fait, puis une présentation détaillée de ses premiers investissements.**

**Enfin, les comptes et le projet des résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire seront présentés.**

## La création d'Altixia Commerces

La SCPI Altixia Commerces a été constituée puis immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Paris le 13 décembre 2018.

Les capitaux souscrits par les fondateurs représentent 19 150 parts soit 3 830 000 € prime d'émission incluse.

L'ensemble des documents juridiques usuels a été établi puis adressé, le 21 décembre 2018, à l'Autorité des Marchés Financiers afin qu'elle délivre son visa sur la note d'information, démarche permettant l'ouverture de la souscription au public, à charge de satisfaire des formalités de publicité légale.

Les associés fondateurs de la SCPI Altixia Commerces se sont réunis en assemblée générale constitutive le 19 décembre 2018 afin d'élire le conseil de surveillance qui est composé de :

- Raphael Oziel (Directeur Immobilier LINXEA courtier en ligne),
- Alain Regnault (Directeur Général de la Compagnie AGEAS Assurance),
- Vincent Danis (Président Fondateur de la Société SAVINIANNE),
- José Zaraya (Directeur Général Immobilier de la Société CYRUS),
- LSG Conseils SASU représenté par Philippe de Lassus Saint-Genès
- Hervé Manet (vice-président de HERACLES INVESTISSEMENT et ex-Président d'Icade

Promotion)

- Dominique Dudan (Présidente ARTIO Conseil)
- Daniel Collignon (Directeur Général de la Compagnie d'assurance SPIRICA)
- Benoit Nevin (Directeur CGPI)

**De désigner les différents acteurs** appelés à intervenir dans le contrôle et le fonctionnement de la SCPI Altixia Commerces à savoir :

- Un commissaire aux comptes : KPMG S.A.
- Un dépositaire : Société Générale Securities Services,
- Un expert immobilier : Crédit Foncier Immobilier Expertise.

**D'autoriser la société de gestion, ALTIXIA Reim, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal égal à quarante pour cent (40 %) de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI Altixia Commerces telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la SCPI.**

**De réduire la durée du premier exercice social** de la SCPI Altixia Commerces afin de clôturer ses comptes et pouvoir ainsi distribuer des acomptes sur dividende dès l'ouverture de la souscription au public au titre du second exercice social.

**D'autoriser la souscription d'un cautionnement solidaire** en garantie du remboursement des souscripteurs de parts de la SCPI Altixia Commerces dans l'hypothèse où un montant minimal de quinze pour cent (15 %) du capital maximal de la SCPI Altixia Commerces ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

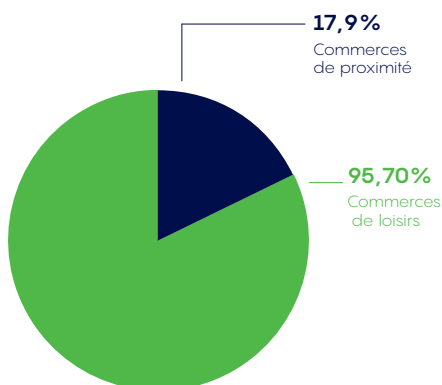
Sur ce point, la Société Générale a émis un cautionnement dont le montant a été calculé sur le fondement d'un **capital maximal** qui a été réduit, en assemblée générale extraordinaire réunie le 18 février 2019, de 45 000 000 € à 8 250 000 €.

**Le visa de l'Autorité des Marchés Financiers a été obtenu le 12 mars 2019.**

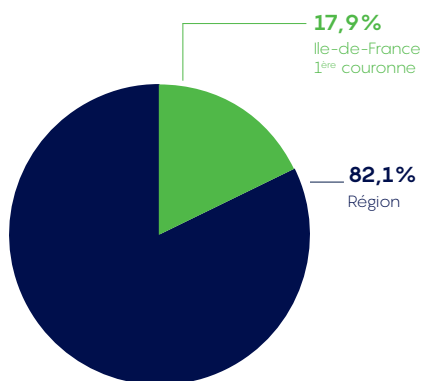
Compte-tenu des perspectives de collecte, le montant du capital social plafond, au-delà duquel les souscriptions ne peuvent plus être acceptées, a été porté de 8 250 000 € à 100 000 000 € par une assemblée générale extraordinaire spécifique tenue le 10 avril 2019.

## Son patrimoine immobilier

### SON PROFIL IMMOBILIER\*



### LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE\*



\* Acquisitions et promesses signées au cours de l'exercice, exprimés % de la valeur vénale des immeubles

## LES PREMIÈRES ACQUISITIONS DE VOTRE SCPI

Votre société de gestion ALTIXIA Reim, a anticipé l'ouverture de la souscription au public et a investi les capitaux souscrits par les associés fondateurs dans trois opérations immobilières :

- un local commercial en état futur d'achèvement situé dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison ;
- cinq actifs commerciaux en état futur d'achèvement également situés dans l'éco-quartier à Rueil Malmaison, et
- un parc d'activités commerciales situé à Chambly (Oise).

## Un commerce de proximité à Rueil Malmaison

Votre SCPI a acquis, le 20 décembre 2018, en indivision et à part égale avec la SCPI Altixia Cadence XII 50 %

## 7 actifs au patrimoine\* de votre SCPI



**19 053 192 €**

Montant des acquisitions et des promesses d'acquisitions réalisées au cours de l'exercice



**6,14 %**

Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains



**100 %**

Actifs neufs, soit aucun travaux pendant 10 ans grâce aux garanties décennales



**6 %**

Rémunération des fonds propres pendant la période de construction

## ÉCOQUARTIER L'ARSENAL À RUEIL MALMAISON



Un emplacement commercial de qualité en pied d'immeuble au sein d'un nouveau quartier en développement à Rueil Malmaison. Entièrement conçu dans une démarche de développement durable, l'écoquartier de l'Arsenal est déjà distingué par les labels « 100 quartiers innovants et écologiques » et « Ville de demain ».

des parts sociales composant le capital de la SCI RUEIL COMMERCES.

La cession s'est réalisée au prix de 837 558 € droits d'enregistrement inclus, auquel il convient d'ajouter le montant des échéances de prix payables au fur et à mesure de l'avancement des constructions soit 518 700 € HT. Ramené à son pourcentage de détention de 50%, le prix d'acquisition final de l'actif par la SCPI Altixia Commerces sera de 699 829 €.

**Le taux de rendement acte en mains est de 7,14 %.**

La SCI RUEIL COMMERCES a signé un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur un local commercial d'une surface utile prévisionnelle de 285 m<sup>2</sup> situé 76, rue des Bons Raisins à Rueil Malmaison au sein d'une zone en plein aménagement, l'écoquartier de l'Arsenal (2.500 logements, 5 500 habitants, 10 000 m<sup>2</sup> de commerces, 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 15 000 m<sup>2</sup> d'équipements et une desserte par la ligne 15 du métro du grand Paris). Le promoteur immobilier est EMERIGE.



Ce local a été pris à bail par par l'enseigne de supermarchés BIO C BON dans le cadre d'un contrat de bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant un loyer annuel de 100 000 € hors charges et hors TVA.

**Les fonds propres investis sont rémunérés au taux de 6% pendant la période de construction.**

Des mesures d'accompagnement commercial, habituelles pour ce type de transaction, ont ramené le montant du loyer :

- à 60 000 € hors charges et hors TVA sur la première année auquel s'ajoute une franchise de

trois mois soit un loyer de 30 000 € hors TVA.

- à 75 000 € hors charges et TVA au titre de la deuxième année d'exécution du bail, et
- à 90 000 € hors taxe et hors charges TVA pour la troisième année du bail.

S'agissant d'un actif en état futur d'achèvement, devant être livré le 30 juin 2020, votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants pendant 10 ans après la livraison, du fait du bénéfice d'une assurance délivrée par le constructeur.

Le vendeur est la société HERACLES COMMERCES, placée sous le contrôle de HERACLES INVESTISSEMENT, société mère d'ALTIXIA Reim. Une expertise immobilière a été faite avant signature des engagements afin de valider le prix de cession envisagé. L'expert a retenu une valeur d'expertise de 1 400 000 € HT, en ligne avec la valeur conventionnelle de l'actif retenue pour déterminer le prix d'acquisition des parts de la SCI RUEIL COMMERCES.

## Cinq actifs commerciaux

à Rueil Malmaison

Une promesse de vente a été signée le 13 février 2019 pour cinq immeubles (lots de volume) comprenant un total de sept locaux, situés dans l'écoquartier de l'Arsenal, à proximité du commerce loué à BIO C BON.

Également en état futur d'achèvement, ils représentent une surface utile prévisionnelle de 1 198,10 m<sup>2</sup> dont la livraison devrait intervenir en juin 2021.

Le promoteur immobilier est ICADE.

Le prix de vente s'élève à 4 470 000 € hors TVA. Le financement du prix sera assuré pour partie au moyen des capitaux propres et pour le solde par un emprunt bancaire.

**Les fonds propres investis sont rémunérés au taux de 6% pendant la période de construction.**

**Le taux de rendement acte en mains est de 6,91 %.**

**Deux baux ont déjà été signés portant sur :**

- un local de 259 m<sup>2</sup> loué à une pharmacie pour une durée de 10 ans fermes et un loyer de 79 500 € hors TVA et hors charges par an avec une franchise de 4 mois et une réduction de loyer au titre des deux premières années du bail, et
- un local de 209 m<sup>2</sup> loué à une boulangerie pour une durée de 6 ans fermes et un loyer de 62 700 € hors TVA et hors charges par an avec une franchise de 4 mois.
- Ces deux baux commerciaux portant sur 40% des surfaces ont d'ores et déjà été signés, marquant l'attractivité de la zone et la pertinence

de l'offre commerciale. En effet, des locataires ont souhaité s'engager plus de deux ans et demi avant la mise à disposition de leurs locaux.

Cet investissement a été réalisé par l'intermédiaire de la société HERACLES DEVELOPPEMENT dont le capital est détenu par la société HERACLES INVESTISSEMENT, société mère d'ALTIXIA Reim.

Les honoraires payés par votre société à HERACLES DEVELOPPEMENT au titre de cette opération sont les suivants :

- rémunération au titre de l'apport d'immeuble : 266 000 € HT payable à la signature de l'acte notarié d'acquisition
- rémunération au titre du montage (réponse à un appel à concours, conception du plan merchandising avec la ville de Rueil Malmaison et mise en place des outils marketing), assistance des locataires dans leur installation, notamment obtention d'autorisations administratives, suivi des travaux, livraison, levée des réserves et obtention des attestations et documents usuels : 196 000 € HT payable à hauteur de 19 633 € le 31 décembre 2021, à hauteur de 78 530 € le 31 décembre 2022, et à hauteur de 98 163 € le 31 décembre 2023.
- commercialisation locative (sélection et contrôle des agents immobiliers mandatés pour rechercher des locataires, négociation des baux, contrôle et suivi des travaux réalisés par les locataires) : 330 000 € HT payable à la date de signature de l'acte d'acquisition. A défaut de location de l'opération à la livraison de l'immeuble, la partie de cette rémunération sera restituée au prorata de la vacance.

Une expertise immobilière a été réalisée par un évaluateur externe avant la signature des engagements. **Cette expertise fait état d'une valeur supérieure à la somme du prix de cession et des honoraires versés à la société HERACLES DEVELOPPEMENT.**

## Commerces et loisirs, Chamblyrama à Chambly dans l'Oise

Votre SCPI a signé une promesse portant sur l'acquisition d'un parc d'activités commerciales d'une surface de plancher de 18 228 m<sup>2</sup> environ, au prix de 31 218 000 € acte en mains et situé sur la commune de Chambly (Oise), avenue Aristide Briand, Le Moulin à Draps.

L'acte de vente a été signé le 28 mars 2019. Cette acquisition a été finalisée en indivision et à parts égales avec la SCPI ALTIXIA Cadence XII, également gérée par ALTIXIA Reim.

Situé à moins de 50 kilomètres de Paris, Chamblyrama est un concept de centre commercial à ciel ouvert conçu comme un véritable lieu de vie.

Ouvert en septembre 2018, Chamblyrama propose une offre commerciale variée et complémentaire axée principalement sur le loisir, la restauration, et le commerce alimentaire. Cette organisation permet de répondre aux nouvelles tendances du commerce et permet de capter une clientèle au-delà de la zone de chalandise des commerces traditionnels. Chamblyrama à la particularité d'être à la fois un site de proximité et de destination.

L'offre de Loisir très variée s'articule autour d'un cinéma multiplex (hors patrimoine de la SCPI), d'un bowling de 3 000 m<sup>2</sup>, d'une plaine de jeu pour enfants, d'un Laser / Escape Game, d'un trampoline park, d'un simulateur de golf dernière génération, d'un fitness et d'un centre d'escalade. Un pôle restauration qualitatif vient compléter cette offre. Des enseignes alimentaires telles que Grand Frais ou Naturéo participent à la complémentarité de l'offre commerciale.

### CHAMBLYRAMA AUX PORTES DE L'OISE



Au cœur de la zone commerciale des Portes de l'Oise (à proximité immédiate d'un hypermarché Leclerc), Chamblyrama est un nouveau concept de commerces à ciel ouvert dédié au loisir pour toute la famille des activités de détente, de loisirs d'intérieur ainsi que des espaces dédiés à la restauration et au commerce

L'actif est loué à près de 20 locataires, pour un revenu annuel à date de 1 708 870 € HT, représentant un taux d'occupation physique de 91 %.

**La majeure partie des baux comporte une période ferme d'engagement de 6 années.**

La vacance au 28-02-2019 porte sur 1 563 m<sup>2</sup>. Elle fait l'objet d'une garantie de rentabilité délivrée par le vendeur pour une durée de trois années, soit un revenu pour la SCPI pendant cette période de 1 883 080 € HT.

Le financement du prix sera assuré pour partie au moyen des capitaux propres et pour le solde par un emprunt bancaire. Le taux de rendement de l'investissement est de 6,03%.

Cet actif acquis neuf bénéficiera d'une assurance dommage ouvrage qui permettra de financer les travaux. Par suite, votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants relatifs au gros œuvre sur cet actif jusqu'en 2028.

Le vendeur est la SCI CHAMBLY OISE dont le capital est détenu par la société HERACLES COMMERCES, placée sous le contrôle de HERACLES INVESTISSEMENT, société mère d'ALTIXIA Reim. Une expertise immobilière a été faite avant signature des engagements afin de valider le prix de cession envisagé faisant ressortir un prix acte en mains de 32 540 000 €.

**L'acquisition a donc été réalisée à un prix inférieur à la valeur d'expertise.**

**Il convient de noter que les trois actifs susvisés ont été acquis ou réservés par des filiales dépendant du groupe HERACLES puis proposé à ALTIXIA Reim afin de permettre aux SCPI de les acquérir et assurer ainsi une bonne adéquation entre la collecte et les investissements et servir un rendement dès le second exercice aux associés.**

## Gestion des conflits d'intérêts

ALTIXIA Reim est appelée à gérer la SCPI Altixia Commerces, la SCPI ALTIXIA Cadence XII, l'OPCI ALTIXIA Valeur et, dans un second temps, divers fonds professionnels.

ALTIXIA Reim dépend du groupe HERACLES INVESTISSEMENT qui exerce une activité de développement d'opérations immobilières ayant vocation à être conservées en foncière ou cédées (promotion immobilière).

Tout dossier d'investissement identifié par le groupe HERACLES INVESTISSEMENT est présenté en comité d'investissement auquel siège ALTIXIA Reim. Cette dernière bénéficie d'un droit de priorité pour l'étude puis l'acquisition de tout actif immobilier. Par suite, le comité immobilier propre à ALTIXIA Reim se réunit. Si ce comité est intéressé par un projet d'investissement, il le réserve et décide de l'affecter à un ou plusieurs fonds gérés par ALTIXIA Reim.

Cette affectation est décidée en fonction de :

- l'adéquation des immeubles à la politique d'investissement de chaque fonds,
- de la capacité financière d'investissement de chacun des fonds et
- en cas de redondance (stratégie d'investissement et disponibilités financières), affecte par alternance les investissements aux fonds gérés.

Une seconde source potentielle de conflit d'intérêts tient au recours aux services des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT dont dépend ALTIXIA Reim. Ce risque a été géré en encadrant ce recours qui doit intervenir à des niveaux de prix, de qualité et de délais au moins égaux à ceux du marché.

Une procédure détaillée a été établie sur ces points.

## Meilleure exécution

ALTIXIA Reim a identifié puis a signé ou signera des conventions notamment conventions de distribution, mandats Hoguet de transaction et de gestion, avec des prestataires assurant notamment les prestations suivantes : apport d'immeubles, gestion locative ou technique d'immeubles, apport de clientèle.

Pour chacune de ces prestations, des conventions ont été établies et sont régies par une réglementation spécifique (Loi dite Hoguet ou démarchage financier et lutte anti blanchiment).

La politique de meilleure exécution concerne aussi la réception, l'horodatage, l'exécution des bulletins de souscription et de retrait ou rachat ainsi que l'attribution des parts puis le paiement des dividendes et de leurs acomptes.

Un logiciel informatique assurant ce traitement a été acquis et une procédure a été définie sur ce sujet afin d'assurer une égalité de traitement et la meilleure exécution possible des transactions dans l'intérêt des associés des fonds gérés.

## Valeurs de la société au 28 février 2019

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	239 374,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 517 544,49
Valeur comptable	3 756 918,99
Valeur comptable ramenée à une part	196,18

### 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	313 848,02
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 517 544,40
Valeur de réalisation	3 831 392,42
Valeur de réalisation ramenée à une part	200,00

### 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	3 831 392,42
Frais d'acquisition des immeubles	6 276,96
Commission de souscription	98 401,78
Valeur de reconstitution	3 936 071,16
Valeur de reconstitution ramenée à une part	205,54

## Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 28 février 2019

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00 %	1 533
Dettes et engagements 28/02/2019	5,67 %	217
dont emprunts hypothécaires	1,32 %	51
dont découverts bancaires	-	-
dont opérations immobilières en VEFA	4,35 %	167

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.

## Traitement des réclamations

ALTIXIA Reim a défini 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.

## Dispositions diverses

Par ailleurs, l'assemblée générale de votre SCPI réunie le 19 décembre 2018 a autorisé le recours à l'emprunt pour financer des acquisitions et des travaux. Il convient de compléter ce dispositif par l'autorisation de délivrer toutes garanties, notamment hypothécaires, aux banques délivrant les prêts et emprunts. Une résolution en ce sens est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée de votre SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire du 18 février 2019 a réduit la durée du premier exercice social de votre SCPI. Ce procédé était nécessaire car la distribution d'acomptes sur dividende n'est possible qu'à la condition

d'avoir clôturé un premier exercice. Le premier exercice a commencé le 13 décembre 2018, date d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce de Paris, pour se terminer le 28 février 2019.

Les statuts ont été modifiés en ce sens. Ils indiquent que la durée d'un exercice correspond à une année civile pour se terminer le 31 décembre. Or, le second exercice commence à courir à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019. Il convient donc de réduire la durée de ce second exercice en la fixant du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2019. La modification des statuts est requise sur ce point.

## Autres informations générales

Votre société de gestion, ALTIXIA Reim, a défini une organisation humaine et informatique ainsi que des procédures pour l'exercice de sa gestion, qui est, au demeurant, très encadrée par la réglementation ainsi

que contrôlée par le conseil de surveillance de votre SCPI, le commissaire aux comptes et le dépositaire. Enfin, le recours à un expert immobilier indépendant permet de définir la valeur de votre placement en SCPI.

## Altixia Commerces éligible en assurance-vie

Enfin, il convient de noter que la SCPI ALTIXIA Commerces sera propriétaire de plus de cinq immeubles détenus directement et représentant une valeur supérieure à quinze millions deux cent quarante-quatre mille neuf cent un euros et soixante-douze centimes

(15 244 901,72 €). Ainsi, en application des dispositions de l'article R.141-3 du code des assurances, les parts de la SCPI ALTIXIA Commerces sont éligibles en tant que support aux unités de comptes de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation.

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VENALE ET EN % AU 28 FEVRIER 2019\*

	Commerces de proximité	Commerces de loisirs	Centres commerciaux	Total en %
Paris				
Région Parisienne		700 000,00 €		100 %
Régions				
Étranger				
<b>Total (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Total (%)</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 18 décembre 2018      Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal au 28-02-2019	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice (1)	Nombre de parts au 28-02-2019	Nombre d'associés au 28-02-2019	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 28-02-2019 (2)
2018-2019	2 872 500,00 €	3 830 000,00 €	19 150	12	95 750,00 €	200,00 €

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

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2018-2019	La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait. Les seules parts souscrites au 28 février sont les parts des membres fondateurs.				



## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	28-02-2019
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	200,00 €
Dividende versé au titre de l'exercice	-
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1)</sup>	ND
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	-

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

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Néant

## EMPLOI DES FONDS

	Depuis la date de création	Total au 28-02-2019
<b>Fonds collectés</b>	<b>3 830 000,00 €</b>	<b>3 830 000,00 €</b>
+ cessions d'immeubles		
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange		
- commission de souscription	- 95 750,00 €	- 95 750,00 €
- achat d'immeubles	- 3 300 000,00 €	- 3 300 000,00 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 19 941,85 €	- 19 941,85 €
- soulte perçue dans le cadre d'un échange		
- achat de parts de sociétés immobilières	- 398 837,00 €	- 398 837,00 €
<b>= Trésorerie et disponibilités</b>	<b>15 471,15 €</b>	<b>15 471,15 €</b>
<b>dont fonds de remboursement</b>		

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441-4 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.

	Dettes échues à la clôture	Échéances entre 1 et 30 jours	Échéances entre 31 et 60 jours	Échéances entre 61 et 90 jours	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 28 février 2019</b>						
Fournisseurs	néant					
Fournisseurs d'immobilisations	néant					
<b>Total à payer</b>						

# RAPPORT

## DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

### Mesdames et Messieurs les Associés

Au cours du premier exercice de votre SCPI, ALTIXIA COMMERCES, votre conseil de surveillance a assuré la mission qui lui est dévolue aux termes des statuts et de la réglementation.

Votre SCPI, ALTIXIA COMMERCES, a été créée en décembre 2018 et le visa sur sa note d'information délivré par l'AMF le 12 mars 2019. Son capital a été souscrit par les fondateurs puis ouvert à la souscription à compter de l'obtention du visa.

La société de gestion, ALTIXIA REIM, nous a adressé son rapport de gestion dont elle a détaillé le contenu principalement acquisitions, locations, collecte de capitaux- pour le premier exercice ayant couru du 13 décembre 2018 au 28 février 2019.

La société de gestion nous a également communiqué les comptes et le rapport du commissaire aux comptes.

L'examen de ces documents a permis d'observer que :

- le capital social effectif de votre SCPI s'élève à 2 872 500 € ;
- la valeur de la part s'élève à 200 € ;
- la valeur comptable, la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution d'une part de votre SCPI arrêtées au 28 février 2019 s'établissent respectivement à : 196,18 €, 200 € et 205,54 €,

et,

- le résultat du premier exercice s'élève à 42 610,84 €.

S'agissant du premier exercice, aucun dividende ne peut être distribué. Aussi, ce résultat est affecté au report à nouveau.

Les capitaux collectés ont été totalement investis dans trois opérations immobilières qui sont détaillées dans le rapport de gestion. Nous avons vérifié que ces opérations étaient conformes à la stratégie d'investissement exposée dans les statuts et la note d'information de votre SCPI.

Le conseil apprécie la réalisation des investissements par anticipation sur la collecte. Le financement des investissements a été partiellement assuré par recours à l'emprunt à hauteur de 40% de leur montant. Ce niveau d'endettement sera progressivement diminué.

Le conseil remercie les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de sa mission, et émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

**Le conseil de surveillance**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

---

### — Ordre du jour

- Approbation des comptes clos au 28 février 2019, sur le fondement du rapport de la société de gestion, ALTIXIA Reim, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Quitus au conseil de surveillance ;
- Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 28 février 2019 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- Réitération de l'autorisation de recourir à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
- Réduction de la durée du second exercice social ;
- Pouvoirs pour les formalités.

### — Projets de résolution

#### **PREMIÈRE RÉOLUTION**

##### **Approbation des comptes**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, 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 28 février 2019, approuve 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 s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 2 872 500 € représentant 19 150 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 définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, donne quitus à la société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 28 février 2019.

#### **TROISIÈME RÉOLUTION**

##### **Quitus au conseil de surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 28 février 2019.

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

##### **Approbation des conventions réglementées**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, après avoir pris connaissance 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.

#### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

##### **Affectation du résultat**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, décide d'affecter le résultat de 42 610,84 € au report à nouveau de la SOCIÉTÉ.

### SIXIÈME RÉOLUTION

#### **Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du code monétaire et financier les valeurs suivantes arrêtées au 28 février 2019 :

- la valeur comptable à 196,18 €
- la valeur de réalisation à 200,00 €
- la valeur de reconstitution à 205,54 €

### SEPTIÈME RÉOLUTION

#### **Rémunération du conseil de surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, sur proposition de la société de gestion, décide de ne pas allouer de rémunération au Conseil de Surveillance pour l'exercice courant du 1<sup>er</sup> mars au 31 décembre 2019 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### **Autorisation de recours à l'emprunt**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, réitère son autorisation donnée, le 19 décembre 2018, à la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, **en délivrant toutes garanties de toute nature, notamment 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 quarante pour cent de la valeur des actifs immobiliers de la SOCIÉTÉ telle que déterminée par l'évaluateur immobilier de la SOCIÉTÉ.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

#### **Modification de la durée du second exercice social de la SOCIÉTÉ**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ, décide de modifier la durée du second exercice social de la SOCIÉTÉ. **Par suite, les dispositions du deuxième alinéa de l'article 26 des statuts de la SOCIÉTÉ** sont modifiées comme suit

#### **Ancien texte**

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SCPI soit le 12 décembre 2018 pour se terminer le 28 février 2019.

#### **Nouveau texte**

*Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SCPI soit le 12 décembre 2018 pour se terminer le 28 février 2019.*

*Le deuxième exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019 pour se terminer le 31 décembre 2019.*

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### **Pouvoirs pour formalités**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité définies par les dispositions de l'article 21 des statuts de la SOCIÉTÉ donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait, ou d'une copie des présentes afin d'effectuer toutes formalités de publicité légale.

COMPTES  
AU 28-02-2019

## Les chiffres à retenir

Résultat net  
42 610,84 €

Capitaux propres  
3 756 918,99 €

Acquisition (DI)\*  
699 829 €

Sous promesse  
18 320 113 €

\* frais et droits inclus

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 28-02-2019 (EUROS)**

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (Bail emphytéotique)		
Amortissements droits réels		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état		
Provisions pour risques et charges		
<b>Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	239 374,59	313 848,02
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>239 374,59</b>	<b>313 848,02</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	159 462,41	159 462,41
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>159 462,41</b>	<b>159 462,41</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 300 000,00	3 300 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	15 675,00	15 675,00
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	26 936,63	26 936,63
Provisions pour dépréciation des autres créances		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	48 539,13	48 539,13
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>3 391 150,76</b>	<b>3 391 150,76</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	-7 837,50	-7 837,50
Dettes d'exploitation	-17 087,94	-17 087,94
Dettes diverses	-8 143,33	-8 143,33
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-33 068,77</b>	<b>-33 068,77</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 756 918,99</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>3 831 392,42</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 28-02-2019

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation au
Évolution au cours de l'exercice	d'ouverture	résultat N-1	mouvements	2/28/2019
<b>Capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 872 500,00</b>	<b>2 872 500,00</b>
Capital souscrit			2 872 500,00	2 872 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>841 808,15</b>	<b>841 808,15</b>
Prime d'émission			957 500,00	957 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-115 691,85	-115 691,85
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42 610,84</b>	<b>42 610,84</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux			42 610,84	42 610,84
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 756 918,99</b>	<b>3 756 918,99</b>



**COMPTE DE RÉSULTAT AU 28-02-2019 (EUROS)**

2/28/2019

<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions	
Transferts de charges immobilières	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Dépréciations des titres de participation contrôlés	
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	115 691,85
Reprises de provisions pour créances douteuses	
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>115 691,85</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Commissions de la société de gestion	104 489,95
Charges d'exploitation de la société	6 915,51
Diverses charges d'exploitation	19 941,85
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciations des créances douteuses	
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>131 347,31</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(15 655,46)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	58 266,30
Reprises de provisions produits exceptionnels	
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>58 266,30</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>58 266,30</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>42 610,84</b>

# ANNEXE

Les comptes annuels de l'exercice clos le 28 février 2019 ont été élaborés et présentés conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices comptables ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Par exception, l'exercice a une durée de trois mois, recouvrant la période du 13 décembre 2018 au 28 février 2019.

## 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 est inscrite 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 28 février 2019 des immeubles locatifs : 700 000 €.**

### 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 28 février 2019 sont de 95 750 € sur les commissions de souscription et de 19 941,85 € sur les frais d'acquisition soit un total de 115 691,85 €.**

### Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois 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.

Les provisions pour dépréciation sont inscrites dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine.

#### **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 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.

À 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 28 février 2019 :**  
**313 848,02 €.**

#### **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<sup>o</sup> du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2<sup>o</sup> 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.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

### IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

#### IMMOBILISATION EN COURS

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et aménagements (II)	Valeur comptable (I+II)	Valeur comptable (exercice précédent)
Zac de l' Arsenal rue des Bons Raisins 92500 Rueil Malmaison	20-Déc-18	50 %	288	439 505,98		439 505,98	
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>			<b>288</b>	<b>439 505,98</b>		<b>439 505,98</b>	

\*La méthode retenue pour la comptabilisation des VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

### DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>	1 000	239 374,59	313 848,02	1 000,00	-85,23	652,02	50 %

Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>	159 462,41	159 462,41

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	275 923,03	533 275,00
Dettes	- 79 731,21	-210 112,40
Autres actifs et passifs	43 182,77	-9 314,57
Écart d'acquisition		
<b>TOTAL</b>	<b>239 374,59</b>	<b>313 848,04</b>

### EMPRUNT

Établissement	Montant	Date	Encours au 28/02/2019	Taux	Remboursement	Durée
Banque Palatine	620 000 €	22-02-2019	101 300 €	Euribor 3 mois + 2%	in fine	11 ans

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	17 087,94
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>17 087,9</b>
	Montant (€)
	0,00
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>0,00</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires commissaires aux comptes	5 500,00
Frais d'actes, annonces légales	254,86
Frais bancaires	1 160,65
Droits d'enregistrement	19 941,85
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>26 857,36</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Rémunération des fonds versés (promesse d'acquisition Chambly)	53 378,63
Rémunération des fonds versés (acquisition titres SCI Rueil Commerces)	4 887,67
<b>TOTAL</b>	<b>58 266,30</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)	14 991 000,00 €	
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	239 374,59 €	
Garantie reçues		
Aval, cautions, hypothèques		

## PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCPI	rue des Bons Raisins 92 Rueil Malmaison	commerces	13-02-2019	2 682 000
SCPI	avenue Aristide Briand 60 Chambly sur Oise	commerces	28-11-2018	15 609 000
<b>Total promesses de vente</b>				<b>18 291 000</b>

# RAPPORT

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 3 mois clos le 28 février 2019

À l'Assemblée Générale,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA COMMERCES relatifs à l'exercice clos le 28 février 2019, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 13 décembre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### 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 l'annexe, les placements

immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

##### Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 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 29 mai 2019  
KPMG S.A.  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé

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

