

ALTIXIA
REIM

scpi
ALTIXIA COMMERCES

RAPPORT ANNUEL

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020

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



VOUS REPÉRER

FICHE D'IDENTITÉ SCPI	5
LE MOT DE SONIA FENDLER ET FRÉDÉRIC ATTHAR	7
L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE	8
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	10
CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	22
GOUVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	26
COMPTES AU 31-12-2020	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉOLUTIONS	44

Taux de rendement 2020
5,03%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA COMMERCES

FRANCE & EUROPE
DU NEUF PRIVILÉGIÉ

DES COMMERCES ADAPTÉS
AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION

Durée de placement recommandée
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES

Prix de souscription	200 euros
Frais à l'entrée	5 euros (inclus dans le prix)
Minimum 1 ^{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.

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	100 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2020	25 400 850 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 830 000 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 ;
- Monsieur José Zaraya ;

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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

Quelle année 2020 !!!

Plus que jamais cette année, les capacités d'agilité, d'innovation notamment dans le digital, mais aussi l'intelligence collective et la proximité avec les locataires auront fait la différence. Ces valeurs mises en œuvre par les équipes d'ALTIXIA REIM ont permis à votre SCPI ALTIXIA COMMERCES d'atteindre ses objectifs en termes d'investissement immobilier, de commercialisation, de gestion du patrimoine et, par conséquent, de distribution de dividendes.

Les investissements se sont poursuivis activement en 2020. Afin de s'adapter au contexte exceptionnel mais aussi aux évolutions anticipées du marché immobilier, nos équipes se sont concentrées sur la recherche d'actifs répondant principalement à trois critères: un emplacement attractif (zone de chalandise, visibilité, infrastructures), des qualités intrinsèques du local (flexibilité, accessibilité et services), et un locataire dont l'activité peut répondre aux attentes et besoins des consommateurs (commerces de proximité, de bien-être, de loisirs).

La pertinence de ces critères est confirmée par la hausse de la valeur d'expertise du patrimoine de votre SCPI en 2020.

En dépit de la crise, la location des actifs s'est poursuivie à un rythme soutenu. Un dialogue de proximité avec les locataires a également été mis en place afin de les accompagner par des mesures individualisées et les aider à traverser les périodes successives de confinement. Cette écoute attentive et les négociations menées ont permis, non seulement d'allonger la durée moyenne des baux consentis, mais aussi d'éviter des départs ou d'éventuelles défaillances de locataires.

L'ensemble de ces actions ont permis à votre SCPI ALTIXIA COMMERCES de distribuer en 2020 une performance (DVM) de 5,03%, soit bien au-dessus de la moyenne du marché des SCPI de 4,18% (source ASPIM-IEIF).

La Covid-19 n'a pas freiné l'innovation chez ALTIXIA REIM qui a accueilli de nouveaux collaborateurs et lancé de nouveaux services digitaux :

- L'extranet Clients qui vous permet d'accéder à tout moment au détail des informations relatives à vos parts de la SCPI ALTIXIA COMMERCES, mais aussi aux minutes pédagogiques,
- L'extranet Partenaires offrant à vos conseillers financiers l'accès à l'ensemble des informations les concernant dont les portefeuilles de leurs clients,
- La souscription périodique : par un unique bulletin de souscription, vous pouvez désormais acquérir, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété, des parts de la SCPI selon un rythme mensuel ou trimestriel.

Cette année encore, ALTIXIA REIM est classée, par les conseillers en gestion de patrimoine, parmi les cinq meilleures sociétés de gestion immobilière et bénéficie même de la première note pour ses produits, ses services et la qualité de son équipe commerciale. (Source Gestion de Fortune).

Cette dynamique sera poursuivie en 2021 avec le même enthousiasme de l'ensemble des équipes d'ALTIXIA REIM qui continueront à mettre à votre service et à celui de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES leurs valeurs d'agilité, proximité et innovation.

Enfin, une démarche en vue de l'obtention du label ISR pour votre SCPI est actuellement engagée.

Ainsi, 2021 sera encore une année où ALTIXIA REIM pourra faire la différence !

ALTIXIA Reim

L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE

UNE ÉQUIPE QUI S'EST AGRANDIE

TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

PASSION | ÉCOUTE | ENGAGEMENT | ESPRIT D'OUVERTURE

Carine Dintimille, Directrice Comptable **Notre Lara Croft de la finance**

Titulaire d'un master Comptabilité Contrôle et Audit (CCA) et bénéficiant de 26 ans d'expérience dont 11 ans dans l'immobilier, Carine est parfaitement à l'aise avec les chiffres et le fonctionnement de l'immobilier. Au cours des 8 dernières années chez Peref Gestion, Carine est passée de Responsable Comptable à Contrôleur Financier et Réglementaire puis, promue Directrice Comptable et Financière. Bénéficiant d'une parfaite maîtrise de la gestion financière des fonds immobiliers, son expérience lui a également permis d'acquérir une vision transverse du monde des OPCI-SCPI.

Aussi à l'aise avec les comptes que dans le sport, Carine ne laisse rien au hasard. Très grande sportive, pratiquante quotidienne du cross fit et du fitness, elle est adepte de la healthy food...

Carine, c'est un mental d'acier dans un corps sain... notre Angelina Jolie de la gestion financière !

Alessandra Artaud, Responsable des Partenariats **L'ingénieure astucieuse au service de l'humain**

Ingénieure de formation, avec une double compétence commerciale, et d'ores et déjà une expérience en immobilier dans le monde de la performance énergétique des bâtiments, Alessandra parcourt la France pour venir à la rencontre des partenaires distributeurs en sa qualité de Responsable des Partenariats chez ALTIXIA.

Elle aime la logique, les chiffres et le contact humain. Rigoureuse, technique, elle est aussi attentive et curieuse. D'une écoute absolue et sincère, elle cherche constamment à vous mettre à l'aise pour mieux vous connaître. Bienveillante, la vérité et la transparence est son drapeau.

Sportive dans l'âme, la compétition est pour elle un moyen de s'exprimer autrement et de dépasser ses limites. Généreuse dans l'effort comme dans la vie, elle aime le sport d'équipe pour les valeurs qu'il inculque.

Motivée, enthousiaste, elle aime la littérature, la musique, l'histoire et comprendre le pourquoi du comment.

Sa malice est son bouclier et sa passion est sang pour sang italienne.

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



de gauche à droite
 Sophie de Roodenbeke, Directrice juridique
 Marie Grente, Responsable de Patrimoine
 Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management
 Charlotte Habib, Responsable des Partenariats
 Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client
 Sandrine Clément, Responsable Service Client et
 Partenaires
 Carine Dintimille, Directrice Comptable
 Sonia Fendler, Présidente
 Frédéric Athar, Directeur Général en charge du
 Développement
 Alexander Breiding, Directeur des Investissements
 Alessandra Artaud, Responsable des Partenariats
 Luc Bricaud, Directeur du Fund Management

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, peut avoir parfois plusieurs « vies ». Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut anticiper son évolution pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues.

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 31.12.2020

398 M€

Valeur à terminaison des biens
immobiliers acquis et/ou gérés par
ALTIXIA REIM au 31 décembre 2020

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 30-04-2021

ÉCONOMIE

L'année 2020 a été marquée par la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. En France, le 1^{er} confinement a provoqué une rupture du cycle de croissance du PIB au 2^{ème} trimestre (-13,8%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3^{ème} trimestre se distingue par une reprise particulièrement dynamique (+18,7%); un sursaut écourté par les restrictions sanitaires imposées à l'occasion du 2^{ème} confinement de l'automne, moins restrictif que le premier.

L'année 2020 s'achève par une récession d'environ -9% (INSEE — Banque de France). Les mesures d'aide mises en place par l'État dès le mois de mars et le 1^{er} confinement (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation et les perspectives d'un «retour à la normale» dépendent de l'accélération et de la réussite de la stratégie vaccinale. Les tendances à la fin du 1^{er} trimestre 2021 permettent d'espérer une reprise au cours du 2^{ème} trimestre avec une croissance forte du PIB en 2021 estimée à 6% et une amélioration plus franche tant en termes de croissance que de créations d'emplois pour 2022.

A l'image de la croissance, l'emploi évolue au gré de la situation sanitaire. Le taux de chômage en France métropolitaine s'établit aux alentours de 8% en fin d'année avec une hausse à prévoir en 2021 du fait de l'arrêt progressif des aides gouvernementales en parallèle d'une résolution de la crise sanitaire.

L'INVESTISSEMENT

Avant 2020, le marché français de l'investissement restait sur six années de hausse continue pour se terminer en 2019 par une année record à près de 40 milliards d'euros. La crise sanitaire a stoppé cette dynamique, sans pour autant bloquer l'activité. En effet, avec 25,2 milliards investis en 2020, les volumes ont chuté de 33% par rapport à la performance record de 2019, tout en demeurant supérieurs de 8% à la moyenne décennale.

En 2019, alors que le dynamisme des grandes transactions avait particulièrement contribué à la performance du marché français, elles ont été moins nombreuses en 2020: 66 transactions supérieures à 100 millions d'euros pour un volume de 15,1 milliards, contre 88 pour près de 24 milliards en 2019. L'Ile-de-France, qui concentre la majorité de ces transactions, a par conséquent subi une baisse d'activité plus importante que les marchés régionaux. Ainsi, 18,2 milliards ont été investis en 2020 dans Paris et sa région, soit un recul de 36% sur un an contre une diminution de 24% en province.

LA NATURE DES INVESTISSEURS

Si les volumes traités et la collecte ont diminué en 2020, les SCPI et les OPCI ont été très actifs, représentant 26% de l'ensemble des volumes investis en France (24% en 2019 et 19% en 2018). Les fonds d'investissement restent tout de même les premiers acteurs du marché avec 33%.

Par ailleurs, le marché français est resté la cible de nombreux acteurs étrangers. Ces derniers ont représenté 41% des volumes contre 44% en 2019 en raison, notamment, du retrait des Asiatiques, directement impactés par les restrictions de déplacement. Pour rappel, les Sud-Coréens représentaient 10% des volumes investis en 2019, alors qu'ils ont été quasiment absents en 2020. D'autres nationalités ont en revanche été à l'origine d'opérations majeures, comme les Américains sur le segment de la logistique et des bureaux, ou comme les Allemands,

toujours attirés par les actifs sécurisés. Les Français ont quant à eux renforcé leur domination, avec une part de 59% contre 56% en 2019.

TAUX DE RENDEMENT : LA PRESSION SE MAINTIENT

En 2020, les taux de rendement « prime » immobilier se sont stabilisés après plusieurs années de contraction à l'exception du segment des commerces sur lequel des hausses modérées ont pu être observées. En revanche, sur celui de la logistique, la forte concurrence des investisseurs notamment étrangers et le manque d'offres prime ont conduit à une nouvelle compression des taux, passés sous le seuil symbolique des 4%.

En 2021, les investisseurs resteront prudents et sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques établis et les actifs bénéficiant de revenus stables et sécurisés, ce qui maintiendra une certaine pression sur les taux de rendement prime.

COMMERCES

Un volume de 4,3 milliards d'euros a été enregistré sur le segment des commerces en 2020. Cela représente une baisse de 29% sur un an et de 12% par rapport à la moyenne décennale. Notons en 2020 la réalisation de 9 opérations de plus de 100 millions d'euros dont deux ont concentré près d'un tiers des volumes : la cession du portefeuille Adeo et surtout celle de 54,2% des parts d'un portefeuille de centres commerciaux appartenant à Unibail-Rodamco-Westfield.

Le segment des rues commerçantes a enregistré le plus fort recul. Les volumes ont chuté de 37% par rapport à 2019, dans un contexte particulièrement défavorable aux emplacements prime en raison de l'absence des touristes étrangers. En fin d'année, les cessions de deux grands actifs mixtes parisiens —le 71-73 avenue des Champs-Élysées et le 6-12 rue du Faubourg Saint-Honoré — ont toutefois permis une reprise des volumes et témoigne de la confiance de grands investisseurs internationaux quant à l'attractivité du marché parisien sur le long terme.

Le segment des commerces de proximité demeure une classe d'actif prisée des investisseurs et bénéficie d'un surcroît d'intérêt depuis le déclenchement de l'épidémie

de Covid-19. 2020 a été marqué par de nouvelles cessions de magasins Casino et Monoprix, portant à plus de 3 milliards d'euros l'ensemble des ventes d'actifs du groupe de distribution depuis cinq ans.

LOGISTIQUE

Avec 3,5 milliards d'euros en 2020, les volumes investis sur le marché des locaux industriels ont baissé de 35% à comparer au niveau record atteint en 2019 (5,4 milliards) avec notamment la cession du portefeuille Carrefour-Cargo pour près de 900 millions d'euros.

BUREAUX

Avec une baisse de 24% par rapport à 2019, les marchés régionaux enregistrent une correction plus modérée que l'Île-de-France. Après un 2^{ème} et 3^{ème} trimestre en retrait, ils ont renoué avec des niveaux d'engagement dépassant le milliard d'euros, pour atteindre 2,5 milliards en 2020.

Le marché de l'investissement bureaux en régions a sensiblement évolué en 2020. Les acquisitions se sont recentrées sur le segment de 10 à 20 millions d'euros (25%) et celui de 20 à 50 millions d'euros (26%). Quant aux grandes transactions (> 100 M€), elles ne représentent plus que 9% du volume total contre 17% en 2019.

Bien qu'en baisse en termes de volume, la région Auvergne-Rhône-Alpes, portée par l'agglomération lyonnaise, conserve son leadership. Avec un peu plus de 1 milliard d'euros engagés en 2020, le volume des transactions est en baisse de 37% par rapport à 2019 mais supérieur de plus de 30% par rapport à la moyenne décennale. Au 2^{ème} rang de ce classement, la région PACA se distingue par une stabilité des sommes engagées en 2020. Viennent ensuite les Hauts-de-France, l'Occitanie et enfin la Nouvelle Aquitaine et Bordeaux avec près de 190 millions d'euros et une vingtaine d'opérations d'un montant moyen inférieur à 10 millions d'euros.

En baisse au niveau des volumes, l'année 2020 est malgré tout en hausse de 116% par rapport à la moyenne décennale et enregistre de nombreuses opérations supérieures à 100 millions d'euros : 8 en 2020 contre 10 en 2019.

Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2020

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 LIFE.

CAPITAL EFFECTIF

25 400 850 €

CAPITALISATION

33 867 800 €

NOMBRE DE PARTS

169 339

NOMBRE D'ASSOCIÉS

183

PRIX DE SOUSCRIPTION

200 €

VALEUR DE RETRAIT
(PRIX NET VENDEUR)

195 €

VALEUR DE RÉALISATION

194,45 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE

5,03%*

NOMBRE D'IMMEUBLES
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

11

MONTANT DES ACQUISITIONS**

42 M€

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS

5,97%***

*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 2020

À l'issue de sa seconde année d'activité, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'établit à 33 867 800 € avec une collecte 2020 de 12 631 400 €. Une demande de rachat de parts a été traitée au cours de l'exercice pour 650 parts.

Au cours de cet exercice, ALTIXIA COMMERCES a procédé à six nouvelles acquisitions pour un total de 16 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus, portant le total des investissements réalisés depuis la création de la SCPI à 41,9 millions d'euros.

En 2020, votre SCPI a acquis trois actifs commerciaux de pieds d'immeubles parisiens pour 9,5 millions d'euros, un actif situé dans une zone commerciale en région pour 2 millions d'euros, et deux actifs neufs pour 4,5 millions d'euros dont un actif de bureaux situé dans une zone commerciale et bénéficiant d'un bail ferme d'une durée de 9 ans.

A fin 2020, le patrimoine de votre SCPI est constitué de dix actifs livrés et en exploitation, et d'un actif en cours de construction (VEFA Vente en l'Etat de Futur Achèvement) comprenant plusieurs lots commerciaux à Rueil Malmaison.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2020 traduisent la grande sélectivité de la société de gestion sur ses choix d'investissements en murs commerciaux au cours d'une année où la qualité des emplacements et des locataires aura rarement été aussi importante : des actifs patrimoniaux au cœur de Paris, des zones commerciales reconnues et bien établies, et pour certains des locataires ayant une activité dite de « commerce essentiel » qui ont pu rester ouverts pendant les périodes de fermetures administratives, et qui sont actuellement les plus recherchés sur le marché de l'immobilier commercial.

Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche un taux d'occupation financier de 87,7% contre 98,1% au 31 décembre 2019. Cette baisse du taux d'occupation financier est intervenue en début d'année à la suite de la livraison de l'actif neuf de Noisy le Sec, les baux en place étant assorties de mesures de franchises locatives. Le taux d'occupation financier a ensuite régulièrement progressé au cours de l'année 2020 avec la consommation progressive des périodes de franchise. Le taux d'occupation physique s'établit à 97% à fin 2020.

La principale vacance à fin 2020 porte sur 3 lots commerciaux à Noisy le Sec totalisant 482 m² (actif livré fin décembre 2019). Le local commercial de 288 m² à Rueil Malmaison constitue une des premières livraisons de l'écoquartier de l'Arsenal. Livré en novembre 2020 et vacant en fin d'année, un bail commercial a été signé début

2021 avec une enseigne alimentaire bio. Le retail park de Chambly dédié aux activités de loisirs et à des commerces alimentaires a été également intégralement loué en 2020.

L'année 2020 aura donc été marquée par une activité locative soutenue ! La société de gestion a également été très active dans sa politique de proximité et d'accompagnement des locataires les plus fragiles, dans un contexte qui a été difficile pour les locataires qui ont vu leur activité réduite, voire fermée, pendant une partie de l'année. Des mesures d'accompagnement ont été consenties au cas par cas, sous formes de reports loyers, de mensualisations, ou d'abandons de loyer, avec pour objectif de favoriser le maintien en place des locataires. Cette politique a eu un résultat tangible : aucune surface n'a été libérée au cours de l'année.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 40,1 M€ en quote part de la SCPI. Les experts immobiliers ont confirmé nos bons choix d'acquisition puisque Les valeurs vénales ont progressé de +0,96% pour les actifs acquis en 2019 et de +1,45% pour les actifs acquis en 2020 par rapport aux prix d'acquisition net vendeur. Il faut cependant noter que cette hausse ne permet pas de compenser les frais d'acquisition réglés. Cette valorisation se traduit par une valeur de reconstitution de votre SCPI de 208,93 euros par part supérieure au prix de la part, qui restera par conséquent stable à 200 euros par part pour l'année 2021.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 8,95 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2020 s'élève à 10,05 euros par part en jouissance.

Les revenus distribués équivalent à un taux de distribution de 5,03% calculé sur un prix de part de 200€.

En 2021, ALTIXIA COMMERCES poursuivra sa croissance et sa politique de sélection des actifs commerciaux les mieux positionnés et en privilégiant les commerces de proximité, tout en étant particulièrement à l'écoute des nouvelles tendances de consommation et d'usages des locaux commerciaux. Le secteur des commerces sera, à n'en pas douter, en pleine mutation à l'issue de cette période exceptionnelle, et nous sommes convaincus que cela sera synonyme de belles opportunités à saisir. Agilité et anticipation de ces évolutions seront donc plus que jamais les maîtres mots pour nos équipes !

Dans un contexte de crise sanitaire qui se poursuit en 2021, la société de gestion restera donc très sélective dans ses acquisitions et poursuivra bien entendu sa politique de proximité et d'accompagnement des locataires.

rapport

DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

Ces modifications sont motivées, d'une part, par la volonté de permettre le développement de votre SCPI tant par l'augmentation du montant maximal de son capital social que par la suppression de l'interdiction de détention des parts par des US Person, et, d'autre part, de clarifier l'information des associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement, mais également de tout associé, par la mise à jour des références textuelles mentionnées aux statuts.

1. MODIFICATION DU MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL SOCIAL ET CLARIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF À LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Il est proposé de modifier le montant maximal du capital social de la Société, de corriger l'erreur de plume relative au numéro de l'article auquel il est renvoyé, de réintégrer le paragraphe relatif au montant minimal du capital social au sein de l'article relatif à sa variabilité et de modifier corrélativement les articles VII et VIII des statuts.

Il est rappelé que l'article VII des statuts prévoit un montant maximal du capital social de 100 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 200 millions d'euros.

De plus, dans un souci de plus grande clarté, il est également proposé de corriger l'erreur de plume relative au numéro de l'article auquel il est renvoyé pour toute modification, mais également de réintégrer les dispositions relatives au montant minimal du capital social au sein de l'article VIII relatif à sa variabilité.

Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

Nouvelle rédaction :

« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200.000.000 €.

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. »

Article VIII. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nouvelle rédaction :

« Le montant du capital social de la SOCIÉTÉ augmente par suite des apports effectués par les associés et diminue par suite des retraits.

Le capital social de la SOCIÉTÉ ne pourra être inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximal,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, ou
- 760.000 €.

Si les conditions des marchés immobiliers se modifient, notamment en cas de hausse importante des prix d'investissement, la société de gestion pourra décider de suspendre momentanément les souscriptions ou de fixer une limite provisoire au capital par rapport au montant du capital social maximal de la SOCIÉTÉ. » [suite de l'article inchangée].

2. SUPPRESSION DE L'INTERDICTION DE DÉTENTION DES PARTS DE LA SOCIÉTÉ PAR DES US PERSON

Il est proposé de supprimer l'interdiction de détention des parts de la Société par des US Person et de modifier corrélativement l'article XII des statuts.

Il est rappelé que les statuts excluent toute cession, offre ou vente de parts de la société auprès d'US Person. Afin de permettre une commercialisation plus large des parts de la Société, il est proposé d'ouvrir sa commercialisation en France aux US Person.

Article XII. TRANSMISSION DES PARTS - NANTISSEMENT

Nouvelle rédaction:

Suppression des trois derniers alinéas, le reste de l'article demeurant inchangé.

3. REGROUPEMENT ET PRÉCISIONS RELATIVES AUX CONSÉQUENCES DE L'INDIVISIBILITÉ DES PARTS POUR LES ASSOCIÉS PROPRIÉTAIRES DE PARTS INDIVISES OU EN DÉMEMBREMENT

Il est proposé de regrouper et préciser les conséquences de l'indivisibilité des parts pour les associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement et de modifier corrélativement de l'article X et le paragraphe Transmission par décès de l'article XII des statuts.

Il est rappelé que les statuts ne se réfèrent aux droits des associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement que dans le cadre de la transmission par décès. Afin de clarifier l'information donnée aux associés, il est proposé de regrouper ces dispositions au sein de l'article X. Parts de la Société.

Article X. PARTS DE LA SOCIÉTÉ

Nouvelle rédaction :

« Une part de la SOCIÉTÉ a une valeur nominale minimale de 150 €. »

Les parts souscrites sont nominatives et numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Un certificat de propriété, incessible, représentatif des parts sera émis sur demande de chaque associé. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. De plus, la société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Article XII. TRANSMISSION DES PARTS — NANTISSEMENT

Transmission par décès

Nouvelle rédaction :

« En cas de décès d'un associé, la SOCIÉTÉ se poursuit entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SOCIÉTÉ par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. »

4. MISE À JOUR DES RÉFÉRENCES TEXTUELLES DES STATUTS

Il est proposé de mettre à jour les différentes références textuelles des statuts et de modifier corrélativement les articles I et XXII des statuts.

Afin de donner une information exacte aux associés, il est proposé de mettre à jour les références textuelles mentionnées aux articles I et XXII des statuts.

Article I. FORME DE LA SOCIÉTÉ

Nouvelle rédaction :

« Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable dont le fonctionnement est régi par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, des articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160, L.231-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, des articles 422-189 à 422-249 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'instruction AMF DOC 2019-04 de l'Autorité des Marchés Financiers, des dispositions applicables du code général des impôts notamment l'article 280-3° nonies, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Dans les présents statuts, les termes "CMF" et « le Règlement », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La SOCIÉTÉ » désignera la SCPI. »

Article XXII. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nouvelle rédaction :

« Le contrôle de la SOCIÉTÉ est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes conformément aux dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du code monétaire et financier.

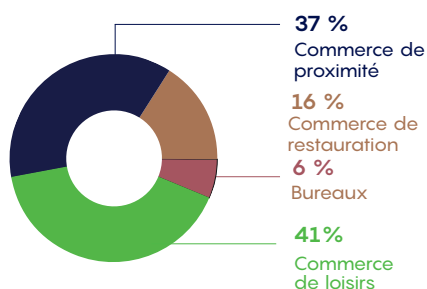
Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi. »

Son patrimoine immobilier

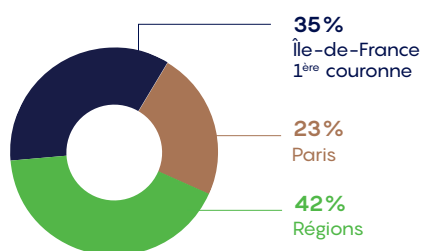
LA RÉPARTITION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE

(en % des surfaces louées au 31-12-2020)



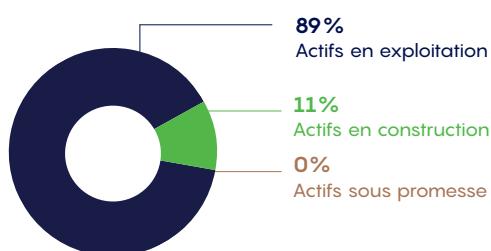
LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2020)



LA RÉPARTITION PAR ÉTAT D'AVANCEMENT *

(en % du prix d'acquisition au 31-12-2020)



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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2020)

	Locaux commerciaux	Bureaux	Total en €	Total en %
Paris	9 680 000		9 680 000	23%
Région Parisienne	11 833 400	2 600 000	14 433 400	35%
Régions	17 350 000		17 350 000	42%
Total en €	38 863 400	2 600 000	41 463 400	100 %
Total en %	94%	6%	100%	

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



188 Avenue Victor Hugo, Paris

Chiffres clés au 31-12-2020

16 000 237 €
Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2020

5,97%
Taux de rendement moyen brut des actifs acquis, acte en mains

34
Nombre de locataires

13 994 m²
Superficie totale

4,40 ans
Durée moyenne ferme des baux restant à courir

87,7%
Taux d'occupation financier



Bueaux à Conflans-Ste-Honorine

Acquisitions de l'exercice

DES ACTIFS PATRIMONIAUX PARISIENS ET À RENDEMENT

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 6 mars 2020 un commerce de 118,6 m² à Paris pour un montant de 2,54 M€ acte en main, assorti d'un bail signé en décembre 2017 de 10 ans dont 6 ans fermes à l'Artisan du Burger. Situé 206 rue de Grenelle, une rue commerçante du 7^{ème} arrondissement, le taux de rendement immobilier à l'acquisition (montant du loyer HT-HC sur prix d'acquisition acte en main) s'élève à 4,19%.

Le 17 avril 2020, la SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis un commerce de 53 m² situé rue Cardinet à Paris pour un montant de 810 K€ acte en main et un taux de rendement initial de 5,35%. L'ensemble est loué à l'enseigne de restauration « Poulet Rouge » qui propose de la restauration sur place ou à emporter.

La 3^{ème} acquisition à Paris intramuros a eu lieu le 5 octobre 2020. La SCPI ALTIXIA COMMERCES a investi un montant de 6,10 M€ acte en main au 188 avenue Victor Hugo dans le 16^{ème} arrondissement à proximité immédiate du Square Lamartine et de l'avenue Henri Martin. L'actif, situé en façade de l'avenue, développe une surface de 351,59 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble Haussmannien de grand standing et est occupé par la Société Mikado, exploitant un commerce alimentaire sous enseigne Franprix.

DES ACTIFS SITUÉS DANS DES ZONES COMMERCIALES DE RÉFÉRENCE

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 12 juin 2020 un ensemble commercial situé à proximité immédiate du Centre Commercial Le Mans Centre Sud pour un montant de 2,07 M€ acte en mains et un taux de rendement initial de 7,44%. L'ensemble, situé en façade de l'avenue Georges Durand sur laquelle circule le tramway, bénéficie d'une importante visibilité et se compose de deux actifs occupés par une boulangerie « Ange » et un restaurant sous enseigne « Buffalo Grill ».

DES ACTIFS NEUFS

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis :

- Le 26 novembre 2020, un commerce de proximité en pied d'immeuble situé au cœur de l'écoquartier La Lisière Pereire à St Germain en Laye. L'ensemble, d'une superficie d'environ 363 m², est situé au RdC d'une résidence hôtelière 4* "Apart'City" en cours de construction. La livraison de l'actif est prévue au 2^{ème} trimestre 2021 et un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) a été signé avec l'enseigne « La Vie Claire ».

Montant : 1,80 M€ - Taux de rendement initial : 5,46%.

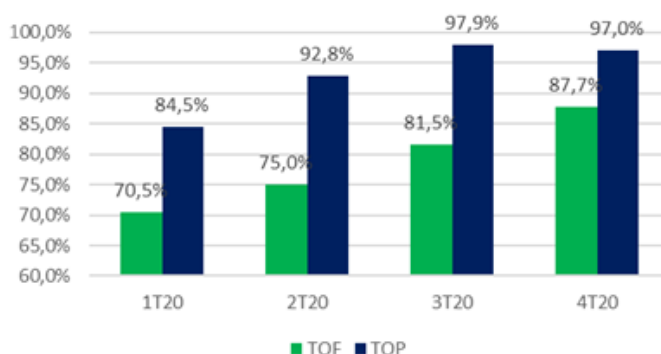
- Le 22 décembre 2020, un immeuble neuf à usage de bureaux au cœur de la zone mixte commerciale/activités Les Boutries et à proximité immédiate du pôle commercial « My Valley » à Conflans-Sainte-Honorine. Cet immeuble développe une superficie de 844 m², dispose d'un parking pouvant accueillir 26 véhicules et est loué par Pôle Emploi dans le cadre d'un bail assorti d'une durée ferme de 9 ans ayant pris effet concomitamment à l'acquisition.

Montant : 2,70 M€ - Taux de rendement initial : 5,74%.

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 2020 :



L'amélioration régulière des taux d'occupation au cours de l'exercice est liée aux nouvelles locations ainsi qu'à la consommation des périodes de franchises locatives (consécutives aux livraisons d'immeubles neufs).



7,96 ans

Durée résiduelle moyenne des baux au 31-12-20

Actifs	Durée résiduelle moyenne (en années)
Noisy-le-Sec	9,29
Conflans Ste Honorine	9,00
Chambly	8,57
Le Mans	7,22
Paris Grenelle	7,02

GESTION LOCATIVE

Dans un contexte exceptionnel de crise sanitaire, la Société de Gestion s'est rapprochée de l'ensemble des locataires de la SCPI afin d'adapter les mesures à prendre au cas par cas selon les secteurs d'activité et la taille des entreprises locataires.

Altixia REIM a mis en place un accompagnement des locataires en difficulté afin de favoriser leur maintien en place, et adopté une position de fermeté vis-à-vis des locataires ouverts ou ayant la capacité financière de payer leur loyer.

La politique de mesures d'accompagnement mises en place s'est globalement inscrite dans le cadre des recommandations émises par les associations de place, selon les critères suivants :

Pour les locataires fermés, de type "TPE" (CA < 1M€, - 10 salariés) :

- Une franchise de 3 mois de loyers HT HC
- Une possibilité de paiement progressif d'une fraction des loyers dus (25%/50%/75%) avec report sur les mois restant en 2020
- Une mensualisation du paiement des loyers jusqu'en mars 2021 prorogée jusqu'à la fin de la fermeture administrative

Pour les locataires fermés de taille intermédiaire (1M€ < CA < 3M€), une analyse au cas par cas a été menée par la société de gestion. Des franchises de loyer de 1 à 2 mois ou des mensualisations ont pu être consenties pour les locataires les plus fragiles.

Concernant les locataires réalisant un CA supérieur à 3M€, la politique de la société de gestion a été de ne pas consentir de franchise de loyer.

En contrepartie des mesures d'accompagnement consenties, des renégociations de baux ont pu être conclues avec certains locataires, comportant notamment des allongements de durée des baux. Ces renégociations sont reportées dans le tableau suivant :

Renégociations - Chamblyrama

Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble QP (m ²) %	Surface concernée QP (m ²) %	Durée négociée / actée	Locataires
18 232	9 116 (50%)	496,5	Durée + 2 ans / durée ferme + 2 ans	Youpi Park
		515	Durée + 2 ans / durée ferme + 2 ans	Fun Machine
		39,5	Durée + 1 an / durée ferme + 1 an	Pizza King
		891,5	Durée + 1 an / durée ferme + 1 an	Feel Jump
		196,5	Durée ferme + 2 ans	Vin & Bières
		148,5	Durée + 1 an et 11 mois / durée ferme + 2 ans	Sun Factory
		138,5	Durée + 2 ans / durée ferme + 2 ans	J Swing
		255,5	Durée + 1 an / durée ferme + 1 an	Restaurant La Rotonde

Ces allongements des durées des baux ont permis d'améliorer la durée résiduelle moyenne des baux de l'ensemble de l'actif Chamblyrama de 0,4 ans.

MOUVEMENTS LOCATIFS

Nouveaux locataires

Actifs	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble QP (m ²) %	Surface concernée QP (m ²) %	Prise d'effet	Locataires
Chamblyrama	18 232	9 116 (50%)	527 (50%)	01-09-2020	Keymex Immobilier
			122 (56%)	06-01-2020	Optical Center
Noisy-le-Sec	4 472	2 504 (56%)	911 (56%)	30-06-2020	Basic Fit
			116 (56%)	30-07-2020	Le P'tit Paris (Brasserie)

tableaux

COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	40 100 033,10
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-6 891 855,26
Valeur comptable	33 208 177,84
Valeur comptable ramenée à une part	196,10

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	39 819 484,65
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-6 891 855,26
Valeur de réalisation	32 927 629,39
Valeur de réalisation ramenée à une part	194,45

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	32 927 629,39
Frais d'acquisition des immeubles	1 597 018,94
Commission de souscription	855 081,87
Valeur de reconstitution	35 379 730,20
Valeur de reconstitution ramenée à une part	208,93

■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2020

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	16 585,36
Dettes et engagements 31/12/2020	28,91%	11 985,00
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	25,54%	10 588,12
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	3,37%	1 396,88

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.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 113% de la valeur des actifs.

*le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI) et la valeur nette d'inventaire (actif net ou valeur de réalisation).

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018 Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice(1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée à la fin de l'exercice (2)
28/02/2019	2 872 500,00	3 830 000,00	19 150	12	95 750,00	200,00
31/12/2019	16 024 800,00	17 536 400,00	106 832	91	438 410,00	200,00
31/12/2020	25 400 850,00	12 631 400,00	169 339	183	315 785,00	200,00

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

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

■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	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 €
Dividende versé au titre de l'année	10,05 €	9,42 €	-
Rentabilité de la part (en %) (1)	5,03%	6,28%	ND
Report à nouveau cumulé par part (2)	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 2020 s'est élevé à 10,05 € par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2020 de 5,03%. Le dividende pour l'exercice 2020 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2020. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2020
Acompte n°1	3,06 €
Acompte n°2	1,80 €
Acompte n°3	2,40 €
Acompte n°4	2,79 €
Dividende annuel par part au cours de l'exercice	10,05 €
Taux de distribution annualisé*	5,03 %

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

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

	2020		2019 (1)	
	Euros	%	Euros	%
REVENUS				
Recettes locatives brutes	10,71	88,73%	22,12	86,47%
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,36	11,27%	3,46	13,53%
Produits divers				
TOTAL DES REVENUS	12,07	100,00%	25,58	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	1,29	10,69%	3,84	15,01%
Autres frais de gestion*	0,69	5,72%	0,73	2,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,50%	0,01	0,04%
Charges immobilières non récupérées	0,01	0,08%	0,05	0,20%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,05	16,98%	4,63	18,10%
Charges financières	0,95	7,87%	2,18	8,52%
AMORTISSEMENTS NETS				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,11	0,91%	0,24	0,94%
PROVISIONS				
Dotation provision pour grosses réparations				
Dotation nette aux autres provisions**	0,01	0,08%		
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,07	8,86%	2,42	9,46%
TOTAL DES CHARGES	3,12	25,85%	7,05	27,56%
RÉSULTAT COURANT	8,95	74,19%	18,53	72,44%
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,05	83,26%	9,42	36,83%
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***	4,20	34,81%	5,04	19,70%

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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

(1) exercice du 1^{er} mars 2019 au 31 décembre 2019

■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2019	Durant l'année 2020	Total au 31-12-2020
Fonds collectés	21 366 400,00	12 504 650,00	33 871 050,00
+ cessions d'actifs			
- commission de souscription	-534 160,00	-315 785,00	-849 945,00
- achat d'immeubles	-23 541 018,95	-16 227 679,56	-39 768 698,51
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85		-19 941,85
- Achats de parts de sociétés immobilières	-328 834,59	-2 500,00	-331 334,59
+ Emprunts	6 452 555,00	3 836 682,50	10 289 237,50
= Sommes restant à investir	3 394 999,61	-204 632,06	3 190 367,55

■ 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 2020 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			2	1	4	7
Montant des factures concernées			13 900,20	1 023,00	1 949,32	16 872,52
% total des achats de l'exercice			1,32%	0,10%	0,19%	1,61%

(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 2020 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		9	8	8	31	56
Montant des factures concernées		101 705,72	17 465,91	124 288,96	161 155,77	404 616,36
% total des achats de l'exercice		6,35%	1,09%	7,76%	10,07%	25,28%

(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 2020 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	10,97 €
Frais et charges déductibles	4,11 €
Intérêts d'emprunts	0,95 €
REVENUS FONCIERS NETS	5,92 €
dont revenus fonciers de source française	5,92 €
dont revenus en provenance de l'étranger	-
PRODUITS FINANCIERS	0,99 €
Rappel dividende ordinaire versé	0,99 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)(1)	-

(1) prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

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

En Euros

Revenu imposable	8,99 €
------------------	--------

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

En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	176,70 €
Pour les non résidents fiscaux	176,70 €

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.

ALTIXIA REIM gère, notamment, les SCPI ALTIXIA COMMERCES

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

La politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur son site internet www.altixia.fr.

Durant l'exercice 2020, une potentielle situation de conflit d'intérêt a été identifiée concernant l'acquisition d'un ensemble de commerces (boulangerie, restaurant) situé au Mans et propriété de la société Heracles Commerces, dont le gérant est Heracles Investissement, actionnaire minoritaire d'ALTIXIA REIM. Le Comité d'investissement d'ALTIXIA REIM s'est prononcé en faveur de cet investissement pour un prix d'acquisition fixé à 2 065 000 € AEM après identification et traitement du risque de conflit d'intérêt. Ce prix ayant été accepté par le vendeur, une note spécifique a été établie et signée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion et, post due diligence, l'acquisition a pu intervenir.

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès d'actionnaires ou de sociétés liées à ceux-ci s'élève à 56 % de la valeur vénale des actifs immobiliers au 31 décembre 2020. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA COMMERCES auprès du Groupe Héracles, actionnaire historique de la société de gestion.

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.

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

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 doté 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 annoncées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 13 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 540 301 € exclusivement de rémunération fixe.

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 2020) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 965 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, événements particuliers...) que financière (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, niveau d'endettement...) par le biais de différents supports : bulletin trimestriel, rapport annuel, site internet, fiche pédagogique... la communication étant dématérialisée afin d'offrir, via des liens internet, la possibilité d'obtenir plus d'informations.

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni 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



comptes

SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2020 (EUROS)

	31-12-2020		31-12-2019	
	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	36 758 308,11	36 008 400,00	22 314 722,72	22 371 600,00
Immobilisations en cours	3 010 390,40	3 279 238,00	1 226 296,23	1 475 922,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	331 334,59	531 846,65	328 834,59	478 654,00
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	40 100 033,10	39 819 484,65	23 869 853,54	24 326 176,00
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			336,37	336,37
Associés capital souscrit non appelé	7 200,00	7 200,00		
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	6 864,23	6 864,23		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	494 869,76	494 869,76	555 285,41	555 285,41
Provisions pour dépréciation des créances	-1 343,96	-1 343,96		
Autres créances	1 765 648,59	1 765 648,59	357 136,42	357 136,42
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 497 598,20	2 497 598,20	4 026 825,35	4 026 825,35
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 770 836,82	4 770 836,82	4 939 583,55	4 939 583,55
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-10 800 486,70	-10 800 486,70	-6 756 527,58	-6 756 527,58
Dettes d'exploitation	-426 667,83	-426 667,83	-685 159,09	-685 159,09
Dettes diverses	-501 427,15	-501 427,15	-167 520,99	-167 520,99
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-11 728 581,68	-11 728 581,68	-7 609 207,66	-7 609 207,66
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,07	0,07	124 318,46	124 318,46
Produits constatés d'avance	-3 325,48	-3 325,48	-212 228,21	-212 228,21
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	69 215,01	69 215,01	43 375,00	43 375,00
TOTAL V (Comptes de régularisation)	65 889,60	65 889,60	-44 534,76	-44 534,76
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	33 208 177,84		21 155 694,68	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		32 927 629,39		21 612 017,14

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2020

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2020
Capital	16 024 800,00	0,00	9 376 050,00	25 400 850,00
Capital souscrit	16 024 800,00		9 376 050,00	25 400 850,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	4 592 396,13	0,00	2 503 343,74	7 095 739,87
Prime d'émission	5 341 600,00		3 128 600,00	8 470 200,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-749 203,87		-625 256,26	-1 374 460,13
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	237 712,86	300 785,69	266 280,13	804 778,68
Résultat de l'exercice	300 785,69	-300 785,69	-93 190,71	-93 190,71
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	611 558,99	-611 558,99	1 070 828,63	1 070 828,63
Acomptes sur distribution	-310 773,30	310 773,30	-1 164 019,34	-1 164 019,34
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	21 155 694,68	0,00	12 052 483,16	33 208 177,84

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2020 (EUROS)

	31-12-2020	31-12-2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 107 911,46	510 012,30
Charges facturées	319 700,59	155 893,92
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	173 094,06	219 814,87
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 600 706,11	885 721,09
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	319 700,59	155 894,10
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	49 873,63	257,50
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 343,96	
Charges d'intérêts des emprunts	113 236,49	
Autres charges immobilières	1 434,53	1 576,34
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	485 589,20	157 727,94
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 115 116,91	727 993,15
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	358 652,93	441 135,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	358 652,93	441 135,00
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	470 178,56	126 595,01
Charges d'exploitation de la Société	82 344,08	438 410,00
Diverses charges d'exploitation	2,02	26 956,68
Dotations aux amortissements d'exploitation	12 940,36	7 975,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	
Dépréciations des créances douteuses	0,00	
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	565 465,02	599 936,69
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	-206 812,09	-158 801,69
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	0,93	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0,93	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		71 771,97
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIERES	0,00	71 771,97
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	0,93	-71 771,97
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	162 522,88	114 139,50
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	162 522,88	114 139,50
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	162 522,88	114 139,50
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 070 828,63	611 558,99

Annexe

financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020 des immeubles locatifs : 39 287 638 €

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 2020 sont de 315 785 €.

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 2020, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 309 471,26 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

La provision pour dépréciation des créances s'élèvent à 1 343,96 au 31 décembre 2020.

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.

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 2020 : 531 846,65 €.

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.

ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

La société de gestion a pu continuer normalement son activité à la suite des mesures de confinement et de télétravail, l'ensemble des collaborateurs étant équipés pour le travail à distance. La fermeture des bureaux, lieux recevant du public, commerces à l'exception des commerces alimentaires, pendant une partie de l'année 2020, ainsi que les mesures d'aides et de soutien aux locataires les plus fragiles (TPE et PME) auront pour conséquence sur la SCPI :

- des risques de pertes de revenus locatifs;
- des risques de report de livraison des chantiers en cours
- des risques de baisse des valeurs vénales des actifs immobiliers en fin d'année.

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	44 784	331 334,59	531 846,65	44 784,00	-2 169,51	216 079,65	50%

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

SCI RUEIL COMMERCES	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	397 451,25	821 258,07
Dettes	-300 684,51	-300 684,51
Autres actifs et passifs	11 273,09	11 273,09
Écart d'acquisition	223 294,77	
TOTAL	331 334,59	531 846,65

EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2020	Taux	Remboursement	Durée
6 250 000 €	28-03-2019	6 250 000 €	1,50%	5-avr.-24	5 ans
310 000 €	22-02-2019	298 885 €	euribor 3 mois + 2%	22-févr.-30	11 ans
1 085 000 €	30/04/2019	349 238 €	euribor 3 mois + 2,10%	29-avr.-23	4 ans
3 690 000 €	08/10/2020	3 690 000 €	euribor 3 mois + 2,25%	7-oct.-25	5 ans

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	270 401,53
Charges d'intérêts sur emprunt	42 934,59
Intérêts à payer (agios)	1 406,00
Divers à payer	12 207,00
TOTAL DES CHARGES À PAYER	326 949,12

	Montant (€)
Locataires factures à établir	90 349,22
Intérêts à recevoir	750,15
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	91 099,37

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	9 890,00
Honoraires commissaires aux comptes	13 287,50
Honoraires expertises immeubles	5 791,00
Annonces légales	2 600,00
Frais de bulletins trimestriel	4 750,00
Frais d'assemblée générale	2 000,00
Frais bancaires	41 119,58
Cotisations	1 500,00
C.V.A.E.	1 406,00
TOTAL DES CHARGES À PAYER	82 344,08

PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Indemnité immobilisation Chambly Oise	35 244,47
Rémunération acquisition SCI Rueil Commerces	21 144,91
Rémunération acquisition VEFA Rueil Icade	106 133,50
TOTAL	162 522,88

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)		
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	328 834,59 €	328 834,59 €
Garantie reçues	49 449,84 €	49 449,84 €
Aval, cautions, hypothèques		

PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

En Euros	Montant
Locataires	404 520,54
Locataires : factures à établir	90 349,22
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	494 869,76

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Montant
Résultat au 31 décembre 2020	1 070 828,63
Report à nouveau antérieur	538 498,55
Distribution sur report à nouveau	43 191,13
TOTAL DISTRIBUABLE	1 566 136,05
Distribution des acomptes sur dividende	1 164 019,34
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	1 164 019,34
Reconstitution du report à nouveau*	309 471,26
REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**	711 587,97

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

**Report à nouveau au 31 décembre 2020 avant prise en compte des prélèvements sur report à nouveau intervenus en 2021 avant la date de l'Assemblée Générale de clôture des comptes

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Charges d'exploitation	0,00
TOTAL	0,00

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Loyers et charges 1 ^{er} trimestre 2021	3 325,48
TOTAL	3 325,48

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion – ALTIXIA REIM	Montant (€)
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	315 785,00
Commission de gestion (HT)	154 393,56
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
TOTAL	565 005,00
Rémunérations versées	
Dividendes acompte 2020	164,75
Autres Sociétés liées	
Remboursement de compte courant	0,00

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 immobilisés (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 636 004	72 018	15 708 022
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	120 725	5 694 205
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		2 541 566
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
Conflans Ste Honorine	78700	3 rue de l'Hautil	Bureaux	100%	844	22-déc.-20	2 701 200		2 701 200
TOTAL COMMERCES					13 904		36 565 565	192 743	36 758 308,11
Rueil-Malmaison	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	1 878 516		1 878 516
Saint-Germain en-Laye	78100	rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 131 875		1 131 875
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					963		3 010 390	0	3 010 390
TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI					14 867		39 575 955	192 743	39 768 699
SCI RUEIL COMMERCES									
Rueil-Malmaison	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	331 335		331 335
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					144		331 335	0	331 335
TOTAL GÉNÉRAL					15 011		39 907 290	192 743	40 100 033



RAPPORT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2020.

Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos quatre réunions, outre une réunion avec le seul Président en avril, à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes, particulièrement au regard du contexte actuel de crise sanitaire.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 12 631 400 euros correspondant à la souscription de 63 157 parts nouvelles. Un retrait portant sur 650 parts est intervenu au cours de l'exercice (besoin de trésorerie d'une entreprise).

Le capital nominal qui s'élevait à 16 024 800 euros au 1^{er} janvier 2020, était ainsi porté à 25 400 850 euros au 31 décembre 2020.

A cette même date du 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 33 867 800 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2020, lesquelles représentent un montant total immobilier acte en mains de 15 999 800 euros. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct et l'une d'elle (commerce de pied d'immeuble sous enseigne Franprix, avenue Victor Hugo à Paris XVIème) a fait l'objet d'un financement bancaire. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 97 % au 31 décembre 2020 et le taux d'occupation financier à 87,7 % au titre du 4^e trimestre 2020.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2021 notamment la poursuite et l'intensification de la collecte. La politique d'investissements immobiliers visera à constituer un patrimoine diversifié en termes de localisation géographique (actifs parisiens, en région, voire à l'étranger) et répondant aux attentes des utilisateurs, dans un contexte d'immobilier de commerce en constante évolution. 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 2020, à 39 287 638 euros pour les actifs détenus en direct, et à 790 000 euros pour l'actif

détenu via la SCI RUEIL COMMERCES.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 208,93 euros et celle de réalisation à 194,45 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 31 mars 2021, 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 2020. 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 30% au 31 décembre 2020. L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2020 de 1 070 828,63 euros.

Le dividende versé a été de 10,05 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,03 %, portant le report à nouveau à 4,20 euros par part au capital.

Pour 2021, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution supérieure à 5%.

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

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

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion vous propose de modifier les statuts de la SCPI ALTIXIA CADENCE XII afin de :

- modifier le montant maximal du capital social, de corriger une erreur de plume et réintégrer le paragraphe relatif au montant minimal du capital social au sein de l'article relatif à sa variabilité,
- regrouper et préciser les conséquences de l'indivisibilité des parts pour les associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement,
- supprimer l'interdiction de détention des parts de la société par des US Person,
- enfin de mettre à jour des différentes références textuelles des statuts.

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 d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 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 2020.

A 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 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

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

Paris La Défense
Le Commissaire aux Comptes

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues avec la société de gestion ALTIXIA REIM, conformément à l'article XVIII des statuts de votre S.C.P.I. :

Commissions de souscription

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, un montant de charges de € 315 785,00 H.T.

Commissions de gestion

En contrepartie de la gestion de l'actif et du passif de la S.C.P.I. la société de gestion perçoit une commission de gestion d'un montant égal à 15% H.T., TVA en sus au taux en vigueur, de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la société. L'assiette de cette commission de gestion inclut le montant des produits locatifs encaissés H.T. et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets

et assimilés perçus par les sociétés détenues. Le montant de ces charges est calculé au prorata de la participation détenue. Cette commission est payée au fur et à mesure des encaissements desdits produits.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, un montant de charges de € 154 393,56 H.T.

Commission d'arbitrage

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 1% H.T. du prix d'acquisition de l'actif réalisée par réemploi du produit de cession y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

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

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

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

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente intégrant le régime juridique de détention, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et

- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I.

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

Commission de suivi et pilotage des travaux

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

Au titre de cette convention et pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

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



ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

RÉSOLUTIONS SOUMISES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2020 ;
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. Rémunération du Conseil de Surveillance ;
8. Pouvoirs pour les formalités.

RÉSOLUTIONS SOUMISES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Modification du montant maximal du capital social, correction d'une erreur de plume et réintégration du paragraphe relatif au montant minimal du capital social au sein de l'article VIII relatif à sa variabilité — Modification corrélative des articles VII et VIII des statuts ;
2. Regroupement et précisions relatives aux conséquences de l'indivisibilité des parts pour les associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement — Modification corrélative de l'article X et le paragraphe Transmission par décès de l'article XII des statuts ;
3. Suppression de l'interdiction de détention des parts de la Société par des US Person — Modification corrélative de l'article XII des statuts ;
4. Mise à jour des différentes références textuelles des statuts - Modification corrélative des articles I et XXII des statuts ;
5. 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 2020, 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 25 400 850 € représentant 169 339 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 2020 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 1 070 828,63 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 495 307,42 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 309 471,26 €

Constitue un bénéfice distribuable de 1 875 607,31 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 226 584,80 €, soit 10,05 € par part
 - Dont 1 164 019,34 € correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2020,
 - Dont 62 565,46 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en avril 2021, prélevé sur le RAN existant au 31 décembre 2020,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 649 022,51 €.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2020 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**
33 208 177,84 €, soit 196,10 € par part
- **valeur de réalisation :**
32 927 629,39 €, soit 194,45 € par part
- **valeur de reconstitution :**
35 379 730,20 €, soit 208,93 € par part

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, décide de fixer à 0 euro la rémunération du conseil de surveillance pour les exercices à venir, sauf décision contraire d'une prochaine assemblée générale.

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Modification du montant maximal du capital social et clarification des articles afférents au capital — Modification corrélative des articles VII et VIII 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, de corriger l'erreur de plume relative au numéro de l'article auquel il est renvoyé, de réintégrer le paragraphe relatif au montant minimal du capital social au sein de l'article relatif à sa variabilité et de modifier corrélativement les articles VII et VIII des statuts.

Article VII. CAPITAL SOCIAL MAXIMAL

Ancienne rédaction :

« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 100.000.000 €.

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 8 des statuts de la SOCIÉTÉ.

Le capital social de la SOCIÉTÉ ne pourra être inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximal,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, ou
- 760.000 €.

Nouvelle rédaction :

« Le montant maximal du capital social de la SOCIÉTÉ est fixé à 200.000.000 €.

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. »

Article VIII. VARIABILITE DU CAPITAL

Ancienne rédaction :

« Le montant du capital social de la SOCIÉTÉ augmente par suite des apports effectués par les associés et diminue par suite des retraits.

Si les conditions des marchés immobiliers se modifient, notamment en cas de hausse importante des prix d'investissement, la société de gestion pourra décider de suspendre momentanément les souscriptions ou de fixer une limite provisoire au capital par rapport au montant du capital social maximal de la SOCIÉTÉ. » [suite de l'article].

Nouvelle rédaction :

« Le montant du capital social de la SOCIÉTÉ augmente par suite des apports effectués par les associés et diminue par suite des retraits.

Le capital social de la SOCIÉTÉ ne pourra être inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximal,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, ou
- 760.000 €.

Si les conditions des marchés immobiliers se modifient, notamment en cas de hausse importante des prix d'investissement, la société de gestion pourra décider de suspendre momentanément les souscriptions ou de fixer une limite provisoire au capital par rapport au montant du capital social maximal de la SOCIÉTÉ. » [suite de l'article inchangée].

DEUXIÈME RÉOLUTION

Précisions relatives aux parts indivises ou en démembrement— Modification corrélative des articles X et XII (quant à la transmission par décès) 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 regrouper et préciser les conséquences relatives à l'indivisibilité des parts pour les associés propriétaires de parts indivises ou en démembrement et de modifier corrélativement l'article X et le paragraphe Transmission par décès de l'article XII des statuts.

Article X. PARTS DE LA SOCIETE

Ancienne rédaction

« Une part de la SOCIÉTÉ a une valeur nominale minimale de 150 €.

Les parts souscrites sont nominatives et numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Un certificat de propriété, incessible, représentatif des parts sera émis sur demande de chaque associé. »

Nouvelle rédaction

« Une part de la SOCIÉTÉ a une valeur nominale minimal de 150 €.

Les parts souscrites sont nominatives et numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des

associés.

Un certificat de propriété, incessible, représentatif des parts sera émis sur demande de chaque associé.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. De plus, la société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Article XII. TRANSMISSION DES PARTS — NANTISSEMENT

Transmission par décès

Ancienne rédaction

« En cas de décès d'un associé, la SOCIÉTÉ continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SOCIÉTÉ par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la SOCIÉTÉ par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. »

Nouvelle rédaction

« En cas de décès d'un associé, la SOCIÉTÉ continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision,

de se faire représenter auprès de la SOCIÉTÉ par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Suppression de l'interdiction de commercialisation auprès des US Person — Modification corrélative de l'article XII (quant aux US Person) 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 supprimer l'interdiction de détention des parts de la Société par des US Person et de modifier corrélativement l'article XII des statuts.

Article XII. TRANSMISSION DES PARTS — NANTISSEMENT

Ancienne rédaction des trois derniers aliéas

« Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012). »

Nouvelle rédaction

Suppression des trois derniers aliéas, le reste de l'article demeurant inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Mise à jour des références textuelles des statuts — Modification corrélative des articles des statuts concernés

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de mettre à jour les différentes références textuelles des statuts et de modifier corrélativement les articles I et XXII des statuts.

Article I. FORME DE LA SOCIÉTÉ

Ancienne rédaction

« Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable dont le fonctionnement est régi par les dispositions des articles 1832 et 1845 et suivants du code civil, des articles L.214-86 à L.214-1118 et R.214-130 à R.214-160, L 231-8 à L 231-21, L 533-4 et

L 621-26-1 du Code Monétaire et Financier, des articles 422-189 à 422-249 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'instruction AMF DOC-2002-01 de l'Autorité des Marchés Financiers, des dispositions applicables du code général des impôts notamment les articles 280-3° nonies, 208-C-III, 219-I-a ter, 730 quinquies, 749 et 825, par tous textes subséquents et par les présents statuts. Dans les présents statuts, les termes "CMF" et « le Règlement », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La SOCIÉTÉ » désignera la SCPI. »

Nouvelle rédaction

« Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable dont le fonctionnement est régi par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, des articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160, L 231-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, des articles 422-189 à 422-249 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'instruction AMF DOC 2019-04 de l'Autorité des Marchés Financiers, des dispositions applicables du code général des impôts notamment l'articles 208-3° nonies, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Dans les présents statuts, les termes "CMF" et « le Règlement », désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La SOCIÉTÉ » désignera la SCPI. »

Article I. FORME DE LA SOCIÉTÉ

Ancienne rédaction

« Le contrôle de la SOCIÉTÉ est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes conformément aux dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du code monétaire et financier.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.122-1 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi. »

Nouvelle rédaction

« Le contrôle de la SOCIÉTÉ est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes conformément aux dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du code monétaire et financier.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi. »

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

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

