Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ALTIXIA
REIM

scpi

ALTIXIA COMMERCES

RAPPORT ANNUEL

Exercice du 1er mars au 31 décembre 2019

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

scpi
ALTIXIA COMMERCES

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

L'ENTRETIEN AVEC UN PROFESSIONNEL 12

CONJONCTURE ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE 14

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019
& À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 17

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION 24

COMPTES AU 31-12-2019 30

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 41

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 42

ORDRE DU JOUR ET PROJETS DE RÉSOLUTION 46

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Taux de rendement 2019
6,28%

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 1ère souscription	10 parts

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

ESPACE & SERVICE CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre épargne immobilière

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 achevés, acquis 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 31-12-2019	16 024 800 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 du 12 mars 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 600 000 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 3 novembre 2015.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

La Société Générale Securities Services.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 19 décembre 2018 est composé comme suit :

- Président : Vincent Danis ;
- Raphaël Oziel ;
- Alain Regnault ;
- José Zaraya ;
- LSG Conseils SASU représentée par Philippe de Lassus Saint-Geniès ;
- Hervé Manet ;
- Dominique Dudan ;
- Daniel Collignon ;
- Benoit Nevin ;

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2020 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

La Société 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE MOT DE
SONIA FENDLER
& FRÉDÉRIC ATTHAR

Cette année a été très riche pour la libellule ALTIXIA ! Cinq ans d'existence cette année, un an déjà qu'elle a déployé son activité auprès du Grand Public avec :

- la création en mars 2019 des 2 SCPI, ALTIXIA CADENCE XII et ALTIXIA COMMERCES, enregistrant une capitalisation à fin mars 2020 de respectivement 35,2 M€ et 31,3 M€ et des niveaux de rendement 2019 de respectivement 6,12% et 6,28% nets de frais de gestion. Des solutions d'épargne aujourd'hui référencées auprès de plusieurs assureurs ;
- le lancement en novembre 2019 d'ALTIXIA VALEUR : le premier OPCI Grand Public avec une stratégie immobilière affichée et assumée de création de valeur afin de valoriser la croissance de votre épargne à long terme ; et,
- Plus de 26 M€ d'acquisitions immobilières avec un pourcentage significatif en VEFA (Vente en l'état de futur d'achèvement), offrant aux épargnants un patrimoine essentiellement neuf !

Symbole de sagesse, de transformation et de capacité d'adaptation, la libellule ne recule devant aucun obstacle. Les équipes d'ALTIXIA ont à cœur de s'adapter avec agilité pour répondre à vos attentes patrimoniales et vous proposer les meilleures offres imobilières.

Cette année était aussi celle :

- du lancement de l'offre de souscription 100% dématérialisée : vous donnant ainsi la possibilité, avec l'aide de votre conseiller, d'épargner en totale liberté sur nos solutions SCPI (où et quand vous le souhaitez !) ;
- d'une épargne moderne où la dimension humaine demeure forte avec un service client à votre écoute et à votre disposition pour répondre à vos questions ; et,
- d'une communication transparente et d'une volonté de partager avec vous notre expertise avec la mise en place dans les informations trimestrielles d'une minute pédagogique. Un temps pour comprendre le fonctionnement de votre épargne.

Toute l'équipe a aussi eu le plaisir de voir s'agrandir la libellule avec l'arrivée de Sophie de Roodenbeke comme Directrice Juridique, d'Alexander Breiding comme Directeur des Investissements, de Sandrine Clément Responsable du Service Client et Partenaires, de Julie Taupin, Responsable du Patrimoine Immobilier et de Charlotte Habib, Responsable des Partenariats. (Retrouvez leur portrait en page 8)

Évènement non moins important pour toute la sphère ALTIXIA : la montée majoritaire au capital d'ALTIXIA REIM de quatre dirigeants de l'entreprise. Une première étape de franchie dans notre démarche ESG -ISR.

Parce que nous bouillonnons d'idées pour répondre à vos attentes, 2020 regorge de nouveaux projets : le lancement d'un extranet dédié pour vous permettre de suivre votre épargne en ligne, puis, la possibilité de mettre en place, avec votre conseiller, des versements programmés pour épargner régulièrement et à votre rythme.

Concernant les investissements, cœur de notre activité, nous allons continuer à diversifier nos investissements immobiliers, en France et à l'Étranger, afin de vous apporter des rendements toujours dans le haut du marché générés par des actifs de qualité.

Mais avant tout, 2020 ayant commencé par cette terrible épidémie de Covid19, notre premier enjeu de l'année sera de préserver et de soutenir nos locataires au maximum de nos possibilités. Ces démarches doivent permettre aux locataires de bénéficier d'une reprise rapide de leur activité tout en préservant un rendement performant !

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ALTIXIA Reim

L'ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE ÉPARGNE

UNE ÉQUIPE QUI S'EST AGRANDIE

TOUS ANIMÉS PAR LES MÊMES VALEURS

PASSION I ÉCOUTE I ENGAGEMENT I ESPRIT D'OUVERTURE

Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique
Le droit pour jardin
Avocate de formation, après quelques années en cabinet d'avocats, Sophie a rejoint la direction juridique du Groupe La Française pendant 17 ans, tout d'abord en charge du service baux contentieux puis du pôle distribution et affaires générales. Passionnée aussi par la dimension humaine, elle s'investit également en tant que secrétaire du Comité d'Entreprise pendant 15 ans. Son autre passion est le jardinage : là aussi il faut observer, analyser et comprendre tout un écosystème pour trouver la bonne solution !

Julie Taupin, Responsable de Patrimoine immobilier
L'immoblier, une histoire de brigade culinaire
Diplômée d'école de commerce, et après avoir passé quelques mois en Australie, Julie a commencé sa carrière en tant que négociatrice au sein de la Société Auguste Thouard (BNP Paribas real Estate). Après quelques années, elle décide d'orienter sa carrière dans la gestion de patrimoine pour compléter ses connaissances immobilières. Après 14 années passées successivement chez King Sturge puis Constructa, elle rejoint la Société ALTIXIA REIM en tant que Responsable de Patrimoine.
Passionnée de gastronomie, Julie pense que le travail doit être comme la cuisine : de bons ingrédients et un travail d'équipe !

Marie Grente, Responsable de Patrimoine immobilier
La voyageuse
Après une formation universitaire, Marie se spécialise en management des services immobiliers lors de sa dernière année de Master et commence sa vie professionnelle au sein du groupe Daniel Féau spécialiste de l'immobilier de Prestige. Pendant 5 ans, elle y développera son gout pour les beaux immeubles Haussmanniens. Avide d'aventures, elle part un an à Toronto (Canada) dans le but de devenir bilingue. Expérience réussie, elle rentre à Paris et intègre la Foncière Héraclès. Elle découvre l'immobilier tertiaire et devient responsable de Patrimoine, poste qu'elle occupe actuellement chez ALTIXIA. Voyager est son moteur, sa valise est toujours prête pour prendre un avion et elle rêve secrètement d'un développement International pour ALTIXIA.

Charlotte Habib, Responsable des Partenariats
Le cordon-bleu de la gestion de patrimoine
Après deux années passées en Asset Management chez Natixis Investment Managers suivi d'une année en Banque Privée chez Lazard Frères Gestion, Charlotte sillonne aujourd'hui la France pour venir à la rencontre des partenaires distributeurs en sa qualité de Responsable des Partenariats chez ALTIXIA.
Son double master en poche, l'un en Gestion de Patrimoine à l'Université Paris-Dauphine et le second en Finance de marchés et d'entreprise à l'école de commerce Skema Business School, lui permet d'avoir une belle technicité.
Malgré son rythme professionnel intense, Charlotte trouvera toujours du temps pour sa passion : la cuisine.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Assis en partant de la gauche
Frédéric Atthar, Directeur Général en charge du Développement
Sophie de Roodenbeke, Directrice juridique
Sonia Fendler, Présidente
Au second plan, de gauche à droite
Michel Znaty, Directeur de l'Asset Management
Pascal Bossu, Directeur Comptable
Julie Taupin, Responsable de Patrimoine
Marie Grente, Responsable de Patrimoine
Charlotte Habib, Responsable des Partenariats
Sandrine Clément, Responsable Service Client et Partenaires
Luc Bricaud, Directeur du Fund Management
Alexander Breiding, Directeur des investissements
Benoît Girardon, Directeur de la Relation Client
Mehdi Drissi, Comptable

Mélangez une cuillerée de bonne humeur, une pincée de dynamisme et un zeste d'humour et vous obtenez une Charlotte réussie !

Sandrine Clément, Responsable Service Client et Partenaires
La Marathonienne

Diplômée d'une maîtrise de Droit Public, Sandrine a vite pris goût à l'immobilier pour ne plus le quitter. Elle a fait ses armes dans le groupe La Française pendant 14 ans en commençant par l'administration des ventes en immobilier direct, puis en prenant la responsabilité du service produits nominatifs et Immobilier, au sein de La Française et de la plateforme de distribution CD Partenaires pendant 5 ans.

Elle a le goût des challenges et sait s'investir pleinement pour atteindre son objectif : enchanter les clients et c'est dans le même esprit qu'elle chausse ses baskets chaque week-end pour préparer le prochain marathon.

Mehdi Drissi, Comptable
Les chiffres génération 2.0

Comptable depuis plus de dix ans, Mehdi est passé par des Sociétés tel qu'AXA ou la Société Générale avant d'intégrer de plus petites structures toutes dans le domaine de l'immobilier. C'est ainsi qu'il franchira la porte du groupe Héraclès Investissement au service de la Direction Financière ou il restera trois ans, après être passé par un cabinet d'expertise comptable.

D'une formation DCG-DSCG, il aime avant tout la polyvalence dont doit faire preuve le comptable pour répondre au mieux aux attentes des divers intervenants ainsi que le côté relationnel du métier.

Enfin, rien de mieux que d'évoquer son application mobile de messagerie qu'il a créée avec des amis, Blinds-App, pour comprendre que les défis ne lui font pas peur.

Alexander Breiding, Directeur des Investissements
Le chasseur d'opportunités
Près de 10 d'expérience en immobilier. Il commence ses classes en expertise immobilière chez DTZ (Cushman & Wakefield) et attrape le virus du chasseur de rendement chez Euryale AM puis Paref Gestion. Alexander a aujourd'hui la charge de l'investissement immobilier chez ALTIXIA REIM.

D'une formation travaux publics (ESTP), il apprécie la dimension concrète de l'immobilier. C'est au guidon de son 2 roues que ce passionné de street art aime découvrir la ville et les territoires, chassant tantôt les fresques tantôt les opportunités d'investissement.

Enfin, pour se libérer l'esprit c'est sur un ring que vous pourrez le croiser.

Retrouver toute l'équipe en cliquant **ici**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 efficiente 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).

Une communication dématérialisée

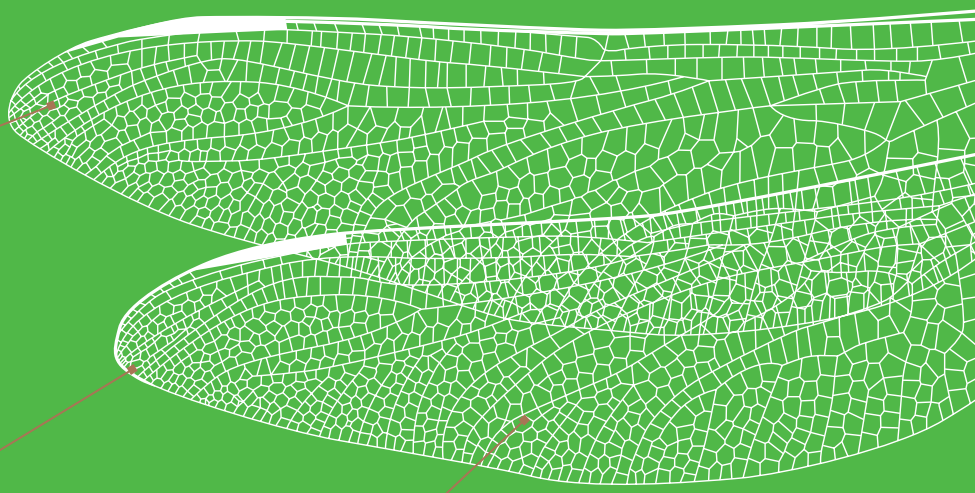
A l'ère d'internet, des mails, des réseaux sociaux et de l'instantanéité de l'information, nous avons opté pour des canaux de communication modernes, rapides et plus respectueux de notre environnement… et plus économiques pour les SCPI dont vous détenez des parts.

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ALTIXIA REIM AU 31.12.2019



406 M€

Valeur à terminaison des biens immobiliers acquis et/ou gérés par ALTIXIA REIM au 31 décembre 2019

2

SCPI à capital variable ALTIXIA CADENCE XII et ALTIXIA COMMERCES

1

OPCI Grand Public ALTIXIA VALEUR

de liens qui entrainent 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.

RÉCOMPENSE 2019

ToutSurMesFinances.com, média en ligne dédié aux finances personnelles, organise chaque année, les TOP, un système de notation et de remises de prix dans le domaine du patrimoine. Le jury est composé de personnalités reconnues et indépendantes. **ALTIXIA COMMERCES a été couronnée pour la pédagogie et la transparence de son information.**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

l'entretien
AVEC UN PROFESSIONNEL

VINCENT DANIS

CONSEILLER EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS

PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ALTIXIA COMMERCES

Propos recueillis en février 2020

ALTIXIA – En tant que Conseiller en Investissements Financiers, vous pouvez conseiller l'investissement en SCPI à vos clients, comment percevez-vous l'évolution de ce marché ?

Vincent Danis – Le contexte de taux bas, anormalement bas, se prolonge. Il est très favorable aux actifs à rendement réel élevé. Pas étonnant de ce fait que la collecte atteigne des niveaux records. Mon rôle de conseiller est de sélectionner les SCPI les plus attractives, pas sur leurs performances passées mais sur celles restant à venir.

ALTIXIA – Pourquoi avez-vous sélectionné ALTIXIA COMMERCES ?

Vincent Danis – Ces caractéristiques tarifaires inédites la rendent adaptée à de nouveaux usages de la solution de placement SCPI ou du moins pour des horizons plus courts.

Il m'est agréable de proposer d'autres solutions qu'un conseiller bancaire pour de la trésorerie longue d'entreprise par exemple, ou encore de réconcilier un contribuable fortement imposé avec l'immobilier de rendement via l'achat de parts en Nue-propriété.

Par ailleurs, si la Société de gestion est récente, les membres qui la composent ont de sacrés antécédents professionnels qui plaident en leur faveur !

ALTIXIA – Pourquoi avoir voulu être membre du Conseil de Surveillance de cette SCPI ?

Vincent Danis – Le risque d'une nouvelle SCPI réside dans sa capacité à construire son premier patrimoine, sans disposer de réserve, à gérer en harmonie collecte et investissements ; être membre du Conseil de Surveillance présente un avantage : cela me permet d'être au fait des évolutions de cette SCPI que je recommande.

Cela présente aussi un inconvénient : un devoir de réserve et de silence dans certaines phases où je m'abstiendrai de toutes préconisations.

ALTIXIA – Et devenir Président du Conseil de Surveillance?

Vincent Danis – C'est un rôle nouveau pour moi, la responsabilité de défendre les intérêts des épargnants que je représente (cette partie-là est habituelle) mais en posant des questions sans complaisance à la Société de gestion sur ses choix et ses orientations de gestion. La volonté de transparence dont fait preuve la Société de gestion augure bien de cette démarche constructive.

Par ailleurs, la composition du conseil de surveillance associant grands assureurs et professionnels reconnus de l'immobilier rend nos premières réunions très intéressantes.

ALTIXIA – Comment analyser la première année de la SCPI ALTIXIA COMMERCES ?

Vincent Danis – Très prometteuse, un rendement cible à 5,5% et une première année terminée avec plus de 6% servi, c'est appréciable même si cela porte sur un petit nombre de parts. En fin d'année, la SCPI a pu procéder à de premiers investissements de source externe et distincts de ceux d'ALTIXIA CADENCE XII, ce qui faisait partie pour moi des points de vigilance dans la constitution de son patrimoine.

Pour cette deuxième année, et en prenant la casquette courtier de mon activité CGP, j'attends avec hâte de voir apparaître des référencements en unité de compte prenant pleinement en compte la structure tarifaire inédite de cette SCPI.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

conjoncture
IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

VU PAR ALEXANDER BREIDING

DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM

ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 14-04-2020

ÉCONOMIE

MONDIALE

En 2019, l'environnement macro-économique mondial a été marqué par de nombreuses incertitudes même si le contexte global s'est éclairci en fin d'année grâce à deux éléments : le Brexit et les élections britanniques permettant de sortir de l'impasse, l'évolution des relations et l'accord trouvé entre la Chine et les États-Unis après deux années d'une guerre commerciale pesant sur la croissance mondiale.

Malgré ces nouvelles positives en fin d'année, certains éléments demeurent défavorables à la reprise de la croissance mondiale tels que le ralentissement de l'économie allemande impactée par une industrie particulièrement exportatrice ou ceux annoncés des locomotives que sont les États-Unis et la Chine.

Par ailleurs, de nouvelles tensions sont apparues entre les États-Unis et l'Iran début 2020 dont nous ignorons encore les conséquences à moyen terme. Enfin, l'agenda 2020 est également chargé avec les élections présidentielles aux États-Unis, le Brexit et son lot d'incertitudes.

ZONE EURO

Au 4e trimestre 2019 le Produit Intérieur Brut (PIB) de la zone Euro a ralenti en raison d'une contraction de l'activité en France (-0,1%) et en Italie (-0,3%), et d'une stagnation en Allemagne. Ainsi, la croissance européenne s'établit à +1,2% pour l'ensemble de 2019 après 1,9% en 2018 et 2,5% en 2017.

En revanche, malgré ce taux de croissance en retrait, le taux de chômage poursuit sa baisse pour atteindre son niveau le plus faible depuis 2008 à 7,4% en fin d'année (-1,0% sur un an).

Enfin l'inflation a atteint 1,3% en décembre, après un point bas à 0,7 % en octobre, tout en demeurant inférieure à l'objectif de la BCE fixé à 2%.

FRANCE

L'économie française a montré une résilience importante malgré des signes de ralentissement au 4e trimestre après 3 premiers trimestres dynamiques. Sur l'ensemble de l'année, la croissance s'établit à 1,2% contre 1,7% en 2018.

L'analyse des différentes composantes de la croissance est particulièrement instructive. En effet, la consommation des ménages a bien résisté malgré un léger repli en fin d'année (+0,2% après +0,4% au 3ème trimestre). Elle a été portée par la hausse du pouvoir d'achat, estimée à +2,3% en 2019, tout en étant impactée par le mouvement de grève contre la réforme des retraites. En 2019, elle a poursuivi son accélération pour s'établir à 1,2% contre 0,9% en 2018.

La production a quant à elle été moins dynamique qu'en 2018 (+1,6% au 4e trimestre après +2,0% sur le 3e trimestre). Dans le détail, alors que la production manufacturière a fléchi (-0,2% après +0,6% en 2018), la production de services a plutôt bien résisté (+2,2% en 2019 après +2,5% en 2018). Tout comme pour la consommation, les grèves ont largement pesé sur le dynamisme de l'industrie hexagonale au 2e semestre.

En revanche, en termes d'investissement, malgré un fléchissement en fin d'année, l'année 2019 a été exceptionnelle avec une hausse de +3,6% par rapport à 2018 profitant de conditions de financement favorables et d'un indice du Climat des Affaires porteurs (106 points contre 101 points en 2018).

L'INVESTISSEMENT

En matière d'investissement immobilier, 2019 est l'année de tous les records. Avec près de 37 milliards d'euros investis, les volumes sont en hausse de +18% par rapport à 2018. Il s'agit de la 10e année consécutive de hausse des volumes et la 6ème à plus de 25 milliards d'euros. Ces résultats ont notamment été atteints par la hausse de près de 30% des

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

transactions de plus de 100 millions d'euros — les « mega-deals ». En effet, 2019 se distingue par 12 transactions de plus de 500 millions d'euros (2 fois plus qu'en 2018) dont 3 sont supérieures à 1 milliard d'euros.

L'Île-de-France domine toujours le marché français et dépasse les 28 milliards d'euros investis. Les régions ne sont pas en reste avec plus de 8 milliards d'euros d'investissement en hausse de +18% par rapport à 2018.

Concernant les taux de rendement « prime » immobilier, ils ont poursuivi leur contraction en 2019 entraînant une augmentation de la valeur des actifs et ce quel que soit la typologie. Malgré tout, l'immobilier bénéficie toujours d'un spread de taux intéressant et compétitif par rapport au taux sans risque de long terme. Les taux des bureaux « prime » du Quartier Central des Affaires parisien sont passés sous les 3% au 2e semestre 2019. En régions, le taux « prime » identifié sur les bureaux à Lyon a atteint les 3,5% en fin d'année soit une baisse d'une cinquantaine de points de base en 1 an. Pour les actifs commerciaux, les taux pour les pieds d'immeuble restent inchangés (2,5%) alors que les taux du secteur de la logistique ont enregistré une compression importante brisant pour la 1ère fois la barrière des 4%, pour atteindre 3,8% en Ile-de-France.

BUREAUX

Tout comme les années précédentes, les bureaux poursuivent leur domination en 2019. Le volume se maintient (+3% en 2019) à un niveau record à plus de 24 milliards d'euros et représente 70 % des volumes, en légère baisse par rapport à 2018, conséquence de la croissance des volumes investis en commerce et logistique.

Avec 2,3 millions de m², la demande placée de bureaux en Île-de-France retrouve sa moyenne de long terme après 3 années de surperformances. Après un début d'année en retrait de 40 % par rapport au 1er semestre 2018, la 2ème partie de l'année aura été bien plus dynamique.

Cette baisse enregistrée en 2019 s'explique également par un manque d'offre de surfaces disponibles (- 8 % par rapport à 2018) et un taux de vacance qui poursuit sa baisse pour atteindre son plus bas historique à 5,2%. Cette pénurie a un impact immédiat sur les loyers en progression de +3,5 % en moyenne en Ile-de-France et de +5% à Paris.

En région, la demande placée est en progression constante et a atteint près de 1,4 millions de m² en 2019. Le marché de bureaux des 7 principales métropoles poursuit sa hausse (+ 60% par rapport à 2013). Par ailleurs, à eux seuls, les marchés de Lyon, Lille et Bordeaux cumulent les 2/3 de ces volumes.

Dans le même temps, l'offre immédiate (1 206 100 m²) à fin 2019, représentant l'ensemble des surfaces disponibles sur le marché tant à la location qu'à l'investissement, est en baisse de 5% et les taux de vacance compris entre 4,0% à Lyon et Toulouse et 5,6% à Lille.

En revanche, l'offre neuve s'est étoffée pour représenter 26% de l'offre immédiate (21% en 2018) : 10% à Toulouse, 17% à Nantes, 23 % à Aix-Marseille, 26% à Lille et plus de 30% à Lyon, Bordeaux et Nice. Rappelons que ce sont ces biens de dernière génération qui sont plébiscités par les utilisateurs.

COMMERCES

Pour la 1re fois depuis 2016, la fédération Procos (fédération d'enseignes de commerces spécialisés) constate une augmentation du chiffre d'affaires annuel des enseignes de son panel à +0,1 % (-0,2 % en 2017 et -3,3 % en 2018) et ce malgré deux années marquées par le mouvement des Gilets Jaunes et les grèves contre la réforme des retraites.

Il existe néanmoins une disparité importante en fonction des secteurs d'activités. En effet, alors que les secteurs des jeux-jouets (+4,1%), de l'audio-vidéo (+3,7%), de l'électroménager (+3,3%), du bricolage (+2%) ou de l'habillement (+1,4%) ont bien performé, les Grands Magasins (-3,3%), l'horlogerie-bijouterie (-2,6%) ou les produits alimentaires (-2,4%) ont souffert.

Quant à l'investissement immobilier, avec plus de 6 milliards d'euros investis, 2019 se distingue par une progression de +31 % des volumes par rapport à 2018 et de +46% par rapport à la moyenne de long terme (4,14 milliards d'euros).

Cette hausse est principalement la conséquence d'une augmentation des volumes unitaires (+ 36% en un an). Ainsi, 80 % des volumes enregistrés l'ont été sur des transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le marché s'est distingué par quelques transactions emblématiques, telle que le Nike Store au 79 Champs Elysées cédé par Groupama à Norges Bank pour 613 M€, le centre commercial « Italie 2 » pour 473 M€ ou encore la vente de deux villages de marque à Roubaix et Troyes pour un montant de 300 M€. Enfin, le Groupe Casino a poursuivi sa politique d'arbitrage avec un volume cédé en hausse de +53% sur un an.

Sur l'ensemble des montants investis, les commerces de centre-ville représentent un peu plus de la moitié des volumes (51 %) en hausse de 7 % par rapport 2018 et franchissant pour la 1ère fois la barre symbolique des 3 milliards d'euros.

Avec près de 2,25 milliards d'euros, les centres commerciaux se positionnent en 2e position avec 37% des volumes après une année 2018 particulièrement décevante (418 M€) et retrouvent grâce aux yeux des investisseurs à la suite d'un retour à des niveaux de rendement plus en phase avec cette typologie d'actif.

Enfin, plus de 700 millions d'euros ont été investis sur les actifs dits de commerces de périphérie (Retail Park), soit 12% des volumes. Ce montant est en retrait par rapport aux années précédentes en raison notamment d'un manque d'offre d'actifs de taille significative et non d'un manque d'attrait des investisseurs.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

96 %
ACQUISITION D'ACTIFS NEUFS*
depuis la création d'ALTIXIA COMMERCES

*actifs construits depuis moins de 5 ans et bénéficiant de garanties décennales

Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2019

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
16 024 800 €

CAPITALISATION
21 366 400 €

NOMBRE DE PARTS
106 832

NOMBRE D'ASSOCIÉS
91

PRIX DE SOUSCRIPTION
200 €

VALEUR DE RETRAIT (PRIX NET VENDEUR)
195 €

VALEUR DE RÉALISATION
202,30 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE
6,28 %*

NOMBRE D'IMMEUBLES (ACQUIS OU SOUS PROMESSE)
5

MONTANT DES ACQUISITIONS**
25 922 522 €

TAUX DE RENDEMENT MOYEN BRUT DES ACTIFS ACQUIS
6,49 %***

*Taux de distribution sur valeur de marché annualisé
**Montant total des acquisitions réalisées au cours de l'année 2019
***Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

rapport DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SUR L'EXERCICE 2019

À l'issue de sa première année d'activité, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'établit à 21 366 400 euros. Aucune demande de rachat de parts n'a été enregistrée en 2019.

Au cours de cet exercice, ALTIXIA COMMERCES a procédé à deux nouvelles acquisitions pour un total de 6,9 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus. Votre SCPI s'est ainsi portée acquéreur (en indivision avec la SCPI ALTIXIA CADENCE XII) d'un ensemble de lots de commerces neufs (livrés en toute fin d'année) situés à Noisy le Sec dans un secteur en développement au bord du canal de l'Ourcq, et à proximité immédiate d'une future gare du Grand Paris Express, pour un montant de 5,7 millions d'euros.

Fin décembre 2019, ALTIXIA COMMERCES a réalisé sa première acquisition en pleine propriété : un actif commercial de pied d'immeuble parisien, loué à une marque de vêtements de sports, pour un montant de 1,14 million d'euros acte en mains.

À fin 2019, le patrimoine de votre SCPI est constitué de trois actifs livrés et en exploitation, et de deux actifs en cours de construction comprenant plusieurs lots commerciaux à Rueil Malmaison.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2019 dessinent le portrait d'une jeune SCPI, au patrimoine très majoritairement constitué d'actifs neufs récemment livrés et bénéficiant par conséquent de garanties décennales ou en cours de construction.

La Société de gestion a également poursuivi une politique de diversification au sein de la classe d'actifs des commerces, entre des actifs de loisirs, des commerces alimentaires de proximité ou de restauration situés dans des zones mixtes (logements, commerces de pied d'immeuble, mais également bureaux à Rueil-Malmaison).

Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche un taux d'occupation financier de 98,1% au 31 décembre 2019. La principale vacance porte sur quatre lots commerciaux à Noisy le Sec totalisant 690 m2. A noter que cet actif a été livré fin décembre 2019. Le site de Chambly présente également un lot vacant de 1 053 m2 mais le loyer et les charges locatives sur locaux vacants sont couverts par le vendeur pour encore une durée d'environ deux ans.

Tous les actifs immobiliers ont été acquis au cours de l'exercice, à l'exception du lot développé par Emerige à Rueil Malmaison, qui avait déjà fait l'objet d'une expertise par l'évaluateur immobilier indépendant au 28 février. La comparaison de la valeur vénale du patrimoine avec le prix d'acquisition des actifs par votre SCPI montre le bon positionnement des actifs et des locataires exploitants dans leurs zones géographiques respectives ou par rapport aux perspectives à terme sur les zones en développement de Rueil Malmaison et de Noisy le Sec. Ainsi, la valeur du patrimoine hors droits hors frais au 31 décembre 2019 de 26 millions d'euros, représente une valorisation d'ores et déjà supérieure au prix d'acquisition acte en mains (frais et droits d'enregistrement compris) des actifs de la SCPI.

La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,42 euros par part en jouissance. Les revenus distribués correspondent à un taux de distribution de 6,28%, calculé sur un prix de part de 200 €. Le report à nouveau par part au capital représente environ cinq mois de distribution.

Concernant les perspectives pour l'année 2020, la crise sanitaire liée au COVID-19, qui a mis à l'arrêt une grande partie de l'économie mondiale à la suite des mesures de confinement dans de nombreux pays et qui a entraîné une diminution très importante des flux de marchandises, aura des conséquences qui vont lourdement peser sur la croissance mondiale. Il reste difficile d'apprécier les effets de cette crise majeure sur l'économie et les marchés immobiliers à ce stade.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a clôturé son premier exercice social au 28 février 2019 afin de rendre possible au plus vite la distribution d'acomptes sur dividendes à ses associés porteurs de parts.

Les comptes et états financiers qui vous sont présentés dans la partie consacrée aux comptes de l'exercice à partir de la page 30 constituent donc le second exercice social de la SCPI et portent sur une période allant du 1er mars 2019 au 31 décembre 2019.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

rapport DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Associés,
Nous avons souhaité vous réunir en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.
Ces modifications sont motivées par une volonté de protection supérieure des associées et de clarification des modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions.

1. MODIFICATION DE LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS À L'ÉGARD DES TIERS

Il est proposé de modifier l'étendue de la responsabilité des associés à l'égard des tiers afin de la limiter au montant de leur part respective dans le capital de la société, et de modifier corrélativement l'article XIII des statuts.

Il est rappelé que cet article XIII prévoit que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part. Or, l'article L 214-89 du Code monétaire et financier permet, par une disposition statutaire, de limiter la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital de la Société et non au double. Afin de protéger davantage les associés, il est donc proposé de modifier les statuts en ce sens.

NOUVELLE RÉDACTION :
«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est (i) engagée en fonction de sa part dans le capital et (ii) limitée au montant de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

2. PRÉCISIONS RELATIVES À LA COMMISSION D'ARBITRAGE

Il est proposé de préciser les modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions, laquelle ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, et de modifier corrélativement le 4e point « Commission d'arbitrage » de l'article XVIII des statuts.

Il est rappelé que les statuts prévoient que la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions. Cette rédaction étant imprécise tant quant à l'assiette de calcul de la commission que quant aux souscriptions concernées, il est proposé de clarifier les statuts sur ce point.

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

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de leur détention.

S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par la société.

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

La société de gestion

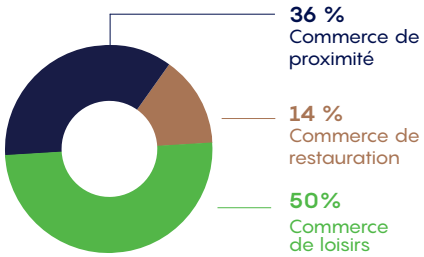
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INTÉRIEUR DU RESTAURANT "AU BUREAU", CHAMBLYRAMA

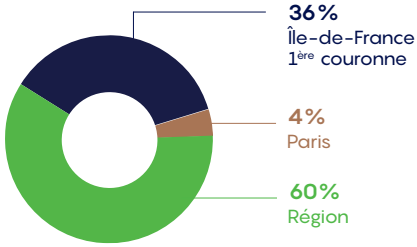
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Son patrimoine immobilier

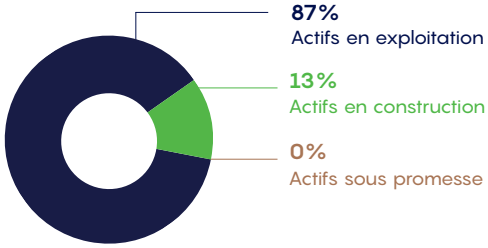
LA RÉPARTITION SECTORIELLE DE SON PATRIMOINE
(en % des surfaces louées au 31-12-2019)



LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE SON PATRIMOINE
(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2019)



LA RÉPARTITION PAR ÉTAT D'AVANCEMENT *
(en % du prix d'acquisition au 31-12-2019)



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

Chiffres clés
au 31-12-2019

25 922 522 €
Montant des acquisitions et promesses d'acquisition au cours de l'année 2019

6,49%
Taux de rendement moyen des acquisitions acte en mains

24
Nombre de locataires

12 390 m²
Superficie totale

4,54 ans
Durée moyenne ferme des baux restant à courir

98,1%
Taux d'occupation financier

RÉPARTITION DU PATRIMOINE*
(en valeur vénale et en % au 31-12-2019)

	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Total en %
Paris	1 120 000		5%
Région Parisienne	7 920 077		32%
Régions	15 450 000		63%
Total en €	24 490 077		
Total en %	100%		

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Perspective de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec

Acquisitions de l'exercice

QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ À NOISY-LE-SEC

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 25 juillet 2019, en indivision avec la SCPI ALTIXIA CADENCE XII, une quote part de 56% d'un ensemble de commerces de pied d'immeubles en l'état futur d'achèvement, situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec. L'actif comprend 10 lots commerciaux développant une surface totale de 4 543 m², situé le long du canal de l'Ourcq et à proximité immédiate de projets de transports structurants (métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy). La livraison des lots de commerce est intervenue au cours du mois de décembre, avec la perspective de revenus locatifs au second semestre 2020 à l'issue des périodes de franchise locative.

Les actifs s'inscrivent au sein d'un projet majeur de renouvellement urbain de plusieurs communes de l'est Parisien, dont Noisy-le-Sec. Ce projet conforte et favorise la mixité, en diversifiant les activités accueillies (logements, bureaux, commerces et services). Ces nouveaux programmes s'intègrent dans un environnement urbain renouvelé, intégré à la dynamique du Canal de l'Ourcq et mieux connecté au reste de la ville. Pour la SCPI ALTIXIA COMMERCES, il s'agit d'une nouvelle acquisition à un emplacement clé sur la carte des futures liaisons du Grand Paris Express.

85% des surfaces acquises font d'ores et déjà l'objet de baux signés avec des locataires, notamment les deux lots principaux qui seront pris à bail par l'enseigne Intermarché sur 1 252 m² et Basic Fit sur 1 625 m². Le locataire Basic Fit, exploitant de salles de sport et de fitness, bénéficiera d'un emplacement exceptionnel en étage avec terrasses surplombant le canal de l'Ourcq.

Cet investissement a été réalisé par l'intermédiaire de la Société HERACLES DEVELOPPEMENT dont le capital est détenu par la Société HERACLES INVESTISSEMENT, elle-même actionnaire minoritaire d'ALTIXIA REIM. Les honoraires payés par votre SCPI à HERACLES DEVELOPPEMENT au titre de cette opération sont les suivants :

- Rémunération au titre de l'apport d'immeubles : 133 050 € HT payable à la signature de l'acte notarié d'acquisition.
- Rémunération au titre du montage (réponse à un appel à concours, conception du plan de merchandising avec la ville de Noisy le Sec et l'aménageur Sequano), assistance des locataires dans leur installation, notamment obtention d'autorisations administratives, suivi des travaux, livraison, levée des réserves et obtention des attestations et documents usuels : 337 769 € HT.
- Commercialisation locative (sélection et contrôle des agents immobiliers mandatés pour rechercher des locataires, négociation des baux, contrôle et suivi des travaux réalisés par les locataires). Ces honoraires sont dus à la date de prise d'effet de chacun des baux. Le montant des honoraires versés au cours l'exercice 2019 à ce titre ont été de 106 579 € HT.

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

UN ACTIF PATRIMONIAL DANS L'OUEST PARISIEN

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis le 20 décembre 2019 un commerce de 61 m² à Paris pour un montant de 1,14 M€ acte en main, assorti d'un bail 3-6-9 ans. Le taux de rendement immobilier à l'acquisition (montant du loyer HT-HC sur prix d'acquisition acte en main) s'élève à 4,46%.

Situé 7 rue Gustave Courbet, une rue commerçante du 16e arrondissement, ce commerce est loué à l'enseigne de vêtements de sports FUSALP. La Marque FUSALP connait un redéveloppement depuis sa reprise en 2014 par la famille Lacoste (ancien propriétaire de la marque de prêt-à-porter du même nom). Le volume de son Chiffre d'Affaires a été porté de 11,1 M€ en 2017 à 21,7 M€ pour 2019.

Vitrine du commerce Fusalp, Paris XVIe

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Situation locative

PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES CHAMBLYRAMA À CHAMBLY DANS L'OISE

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

Ouvert en septembre 2018, Chamblyrama propose une offre commerciale variée et complémentaire axée principalement sur le loisir, la restauration, et le commerce alimentaire. Cette organisation permet de répondre aux nouvelles tendances du commerce et permet de capter une clientèle au-delà de la zone de chalandise des commerces traditionnels. Chamblyrama a la particularité d'être à la fois un site de proximité et de destination. L'offre de loisirs très variée s'articule autour d'un cinéma multiplex (hors patrimoine de la SCPI), d'un bowling de 3 000 m², d'une plaine de jeu pour enfants, d'un Laser - Escape Game, d'un trampoline park, d'un centre de réalité virtuelle, d'un simulateur de golf dernière génération, d'un fitness et d'un centre d'escalade. Un pôle restauration qualitatif vient compléter cette offre. Des enseignes alimentaires telles que Grand Frais ou Naturéo participent à la complémentarité de l'offre commerciale.

L'actif est loué à près de 20 locataires, pour un revenu annuel à date de 1 805 170 € HT.

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

L'enseigne d'escalade Hapik a ouvert en juin 2019, le centre de réalité virtuelle Virtuel Center en octobre et le restaurant italien Volfoni (enseigne du Groupe Bertrand) au mois de décembre. Un bail avec un restaurant de type steakhouse «La Rotonde» a été signé et a pris effet en mai 2019 portant sur une surface de 506 m2. Un permis de construire a été déposé et obtenu en novembre 2019 afin de créer une mezzanine de 140 m2. Une ouverture était initialement prévue début avril 2020 avant l'interruption des travaux suite à la crise sanitaire.

La vacance au 31 décembre 2019 porte sur 1 053 m², représentant un taux d'occupation physique de 94%. Elle fait l'objet d'une garantie de rentabilité délivrée par le vendeur pour une durée de trois années, soit un revenu total pour la SCPI pendant cette période de 1 911 770 € HT.

En termes de sécurité, trois portiques automatiques ont été installés à chaque entrée du site ainsi que de nombreuses caméras de vidéosurveillance dont le PC se situe dans un local technique sécurisé sur le site de Chamblyrama et déporté auprès de la Société Anaveo. Le coût d'environ 250 000 € HT a été financé par un leasing d'une durée de cinq ans. Il est intégré au budget annuel des charges locatives et payé par les locataires.

Aussi, une augmentation de la fréquence de rotation de l'enlèvement des ordures ménagères a été mise en place ainsi que la création d'emplacements pour compacteurs, ceci dans l'optique de pouvoir revendre des déchets triés et à recycler et ainsi réduire le coût de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Ces travaux, intégrés également dans le budget de charges, valorisent le site dans sa performance énergétique et dans la maîtrise du budget de charges à moyen terme.

En partenariat avec la ville de Chambly, un arrêt d'une navette gratuite électrique a été mis en œuvre et permet de relier le centre-ville à vos commerces ; des bornes de recharge pour véhicules électriques ont été installées sur le parking à un emplacement central.

Des casiers Amazon sont en cours d'installation et permettront de créer un flux supplémentaire.

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

Restaurant Volfoni - Commerce Chamblyrama

UN LOCAL COMMERCIAL À RUEIL MALMAISON

La SCI RUEIL COMMERCES a signé un contrat de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un local commercial d'une surface utile prévisionnelle de 285 m² situé 76, rue des Bons Raisins à Rueil Malmaison au sein d'une zone en plein aménagement, l'écoquartier de l'Arsenal. Ce local a été pris à bail par BIO C BON dans le cadre d'un contrat de bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant un loyer annuel de 100 000 € hors charges et hors TVA.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

- 60 000 € hors taxes et hors charges (HT/HC) sur la première année, à compter du 1er juillet 2020, auquel s'ajoute une franchise de trois mois soit un loyer de 30 000 € hors TVA.
- 75 000 € hors taxes et hors charges (HT/HC) au titre de la deuxième année d'exécution du bail, et
- 90 000 € hors taxe et hors charges (HT/HC) pour la troisième année du bail.

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

CINQ IMMEUBLES (LOTS DE VOLUME) COMPRENANT UN TOTAL DE SEPT LOCAUX COMMERCIAUX À RUEIL MALMAISON

Ces locaux sont situés dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil Malmaison, à proximité du local qui sera pris à bail par BIO C BON. Également en état futur d'achèvement, ils représentent une surface utile prévisionnelle de 1 198,10 m² dont la livraison devrait intervenir en juin 2021.

Deux baux ont déjà été signés portant sur :

- un local de 259 m² loué à une pharmacie pour une durée de 10 ans fermes et un loyer de 79 500 € hors taxes et hors charges (HT/HC) par an avec une franchise de 4 mois et une réduction de loyer au titre des deux premières années du bail,
- un local de 209 m² loué à une boulangerie pour une durée de 6 ans fermes et un loyer de 62 700 € hors taxes et hors charges (HT/HC) par an avec une franchise de 4 mois.

Ces deux baux commerciaux portant sur 40% des surfaces marquent l'attractivité de la zone et la pertinence de l'offre commerciale. En effet, des locataires ont souhaité s'engager plus de deux ans et demi avant la mise à disposition de leurs locaux.

DIX COMMERCES À NOISY LE SEC

La SCPI ALTIXIA COMMERCES a acquis en indivision pour une quote-part de 56% avec la SCPI ALTIXIA CADENCE XII, un ensemble de commerces de pied d'immeubles en état futur d'achèvement situés dans la ZAC Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec.

L'actif comprend 10 locaux commerciaux développant une surface totale de 4 543 m², situés le long du canal de l'Ourcq.

L'ensemble de ces commerces a été livré par le promoteur en décembre 2019 et 4 baux ont pu prendre effet aussitôt avec des commerces de proximité tels qu'un restaurant (232 m²), un cabinet médical (290 m²), une boulangerie (237 m²) et un commerce sous enseigne Intermarché (1 253 m²). Compte tenu des périodes de franchise ces actifs seront productifs de loyers au cours de l'année 2020.

Deux autres baux ont été signés et prendront effet courant 2020 : un opticien sous enseigne Optical Center (217 m²) et un centre de fitness sous enseigne Basic Fit (1 626 m²), dernier local pour lequel le bailleur fait réaliser des travaux d'aménagement prévus au bail et dont le coût est inclus dans le prix d'acquisition.

Vue sur le canal de l'Ourcq à Noisy le Sec

Ces commerces ont été livrés concomitamment aux livraisons des immeubles résidentiels.
Ils font l'objet d'une garantie décennale de la part du promoteur de sorte que votre SCPI n'aura pas à financer de travaux importants pendant 10 ans après la livraison.

La vacance au 31-12-2019 concernant les lots restant à commercialiser porte sur 690 m².

ACQUISITION D'UN COMMERCE EN PIED D'IMMEUBLE À PARIS 16E

Votre SCPI a fait l'acquisition le 20 décembre 2019 d'un commerce d'une surface de 61 m² situé au 7 rue Gustave Courbet au cœur du 16e arrondissement de Paris, loué à l'enseigne de sports d'hiver haut de gamme Fusalp par un bail 3-6-9 ans pour un loyer annuel de 50 763 € hors taxes et hors charges (HT/HC). L'enseigne s'est installée en 2019 et a totalement rénové la boutique.

Intérieur de la Boutique Fusalp, Paris 16e

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

tableaux
COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	23 869 853,54
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-2 714 158,86
Valeur comptable	21 155 694,68
Valeur comptable ramenée à une part	**198,03**

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	24 326 176,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-2 714 158,86
Valeur de réalisation	21 612 017,14
Valeur de réalisation ramenée à une part	**202,30**

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	21 612 017,14
Frais d'acquisition des immeubles	493 461,39
Commission de souscription	566 807,14
Valeur de reconstitution	22 672 285,67
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**212,22**

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	40,00%	8 546,68
Dettes et engagements 31/12/2019	35,46%	7 576,53
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée....)	30,20%	6 452,56
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	5,26%	1 123,98

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).

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

(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	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2018-2019 (1)	La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait. Les seules parts souscrites au 28 février sont les parts des membres fondateurs.				
2019 (2)	La SCPI n'a enregistré aucune demande de retrait au cours de cet exercice				

(1) exercice du 13 décembre 2018 au 28 février 2019 (2) exercice du 1er mars 2019 au 31 décembre 2019

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31/12/2019 10 mois	28/02/2019 3 mois
Prix de souscription au 1er janvier (en euros)	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	9,42 €	-
Rentabilité de la part (en %) (1)	6,28%	ND
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)	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 2019 s'est élevé à 9,42 € par part en pleine jouissance. Rapporté à une année complète, il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2019 de 6,28%. Le dividende pour l'exercice 2019 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 juillet 2019. Les trois acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2019
Acompte n°1	**3,06 €**
Acompte n°2	**3,18 €**
Acompte n°3	**3,18 €**
Dividende annuel par part au cours de l'exercice	**9,42 €**
Taux de distribution annualisé*	**6,28 %**

* 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

	2019 (1)		2018-2019 (2)	
	Euros	%	Euros	%
REVENUS				
Recettes locatives brutes	22,12	86,47%		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	3,46	13,53%		
Produits divers				
TOTAL DES REVENUS	25,58	100,00%	N/A	
CHARGES				
Commission de gestion	3,84	15,01%		
Autres frais de gestion*	0,73	2,85%		
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,04%		
Charges immobilières non récupérées	0,05	0,20%		
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**4,63**	**18,10%**		
Charges financières	2,18	8,52%		
AMORTISSEMENTS NETS				
Patrimoine				
Autres (charges à étaler)	0,24	0,94%		
PROVISIONS				
Dotation provision pour grosses réparations				
Dotation nette aux autres provisions**				
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**2,42**	**9,46%**		
TOTAL DES CHARGES	7,05	27,56%	N/A	
RÉSULTAT COURANT	**18,53**	**72,44%**		
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	**9,42**	**36,83%**		
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ* **	**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
Non applicable : aucune part en jouissance au 28 février 2019
(1) exercice du 1er mars 2019 au 31 décembre 2019
(2) exercice du 13 décembre 2018 au 28 février 2019

EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2019	Durant l'année N (1)
Fonds collectés	21 366 400,00	17 536 400,00
+ cessions d'actifs		
- commission de souscription	-534 160,00	-438 410,00
- achat d'immeubles	-23 541 018,95	-20 241 018,95
- frais d'acquisition (non récupérables)	-19 941,85	
- Achats de parts de sociétés immobilières	-328 834,59	70 002,41
+ Emprunts	6 452 555,00	6 452 555,00
= Sommes restant à investir	3 394 999,61	3 379 528,46

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 2019 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		4	4	1	2	11
Montant des factures concernées		329 833,52	9 389,28	32 500,00	52 834,36	424 557,16
% total des achats de l'exercice		12,53%	0,36%	1,23%	2,01%	16,12%

Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2019 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	15	4	1	2	10	32
Montant des factures concernées	220 676,68	331 210,47	180,41	4 879,14	-8 596,82	548 349,88
% total des achats de l'exercice	16,18%	24,29%	0,01%	0,36%	0,63%	40,21%

FISCALITÉ

Fiscalité 2019 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	14,37
Frais et charges déductibles	6,11
Intérêts d'emprunts	1,17
REVENUS FONCIERS NETS	7,08
dont revenus fonciers de source française	7,08
dont revenus en provenance de l'étranger	-
PRODUITS FINANCIERS	5,13
Rappel dividende ordinaire versé	5,13
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	
Revenu imposable	5,72

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	221,52
Pour les non résidents fiscaux	221,52

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 3e 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.
L'actionnariat d'ALTIXIA REIM a évolué au cours de l'exercice 2019. Quatre membres du top management d' ALTIXIA REIM sont devenus actionnaires majoritaires de la Société de gestion, la foncière HERACLES INVESTISSEMENT et son Président Directeur Général étant à présent minoritaires. Ce nouvel actionnariat d'ALTIXIA REIM et son équipe dédiée au complet permettent de limiter davantage les potentiels conflits d'intérêts avec le Groupe HERACLES INVESTISSEMENT.

ALTIXIA REIM bénéficie d'un droit de priorité pour l'étude puis l'éventuelle acquisition par l'un de ses fonds de tout actif immobilier identifié par la foncière HERACLES INVESTISSEMENT. Toutefois, 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 également avoir recours aux services de suivi de travaux et location des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT. 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
Les contrôles sur l'exercice au titre des opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe HERACLES INVESTISSEMENT, ont donné lieu aux résultats suivants :

Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble de commerces situé plaine de l'Ourcq (Noisy Le Sec) :
Heracles Développement a perçu au titre de sa prestation de sourcing un montant de 133 050,16 €, d'assistance à la Maitrise d'Ouvrage un montant de 337 768,81 € et au titre de la commercialisation (recherche de locataires) 106 579,47 €.

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, a périodicité régulière, au respect des ratios règlementaires 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 maitriser et d'encadrer ce risque.

POLITIQUE DE RÉMUNERATION

ALTIXIA REIM attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 2 185 998,89 € exclusivement de rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (7 personnes au 31 décembre 2019) dont les activités ont une incidence sur votre SCPI s'élève à 1 867 537,80 K€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la Société de gestion www.altixia.fr .

Informations des associés

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

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

comptes

SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2019

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2019 (EUROS)

	31-12-2019		28-02-2019	
	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	22 314 722,72	22 371 600,00		
Immobilisations en cours	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	328 834,59	478 654,00	239 374,59	313 848,02
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	23 869 853,54	24 326 176,00	239 374,59	313 848,02
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			159 462,41	159 462,41
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	159 462,41	159 462,41
Autres actifs et passif d'exploitation				
Actifs immobilisés	336,37	336,37		
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)			3 300 000,00	3 300 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	555 285,41	555 285,41	15 675,00	15 675,00
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	357 136,42	357 136,42	26 936,63	26 936,63
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 026 825,35	4 026 825,35	48 539,13	48 539,13
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 939 583,55	4 939 583,55	3 391 150,76	3 391 150,76
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-6 756 527,58	-6 756 527,58	-7 837,50	-7 837,50
Dettes d'exploitation	-685 159,09	-685 159,09	-17 087,94	-17 087,94
Dettes diverses	-167 520,99	-167 520,99	-8 143,33	-8 143,33
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-7 609 207,66	-7 609 207,66	-33 068,77	-33 068,77
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	124 318,46	124 318,46		
Produits constatés d'avance	-212 228,21	-212 228,21		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	43 375,00	43 375,00		
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-44 534,76	-44 534,76	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	21 155 694,68		3 756 918,99	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		21 612 017,14		3 831 392,42

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2019

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2019
Capital	**2 872 500,00**	**0,00**	**13 152 300,00**	**16 024 800,00**
Capital souscrit	2 872 500,00		13 152 300,00	16 024 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**841 808,15**	**0,00**	**3 750 587,98**	**4 592 396,13**
Prime d'émission	957 500,00		4 384 100,00	5 341 600,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-115 691,85		-633 512,02	-749 203,87
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		**42 610,84**	**195 102,02**	**237 712,86**
Résultat de l'exercice	**42 610,84**	**-42 610,84**	**300 785,69**	**300 785,69**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvements sociaux	42 610,84	-42 610,84	611 558,99	611 558,99
Acomptes sur distribution			-310 773,30	-310 773,30
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**3 756 918,99**	**0,00**	**17 398 775,69**	**21 155 694,68**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2019 (EUROS)

	31-12-2019	28-02-2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	510 012,30	
Charges facturées	155 893,92	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	219 814,87	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	**885 721,09**	**0,00**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	155 894,10	
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	257,50	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 576,34	
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	**157 727,94**	**0,00**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**727 993,15**	**0,00**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	441 135,00	115 691,85
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	**441 135,00**	**115 691,85**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	126 595,01	104 489,95
Charges d'exploitation de la Société	438 410,00	6 915,51
Diverses charges d'exploitation	26 956,68	19 941,85
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 975,00	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	**599 936,69**	**131 347,31**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	**-158 801,69**	**-15 655,46**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	**0,00**	**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	**71 771,97**	**0,00**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	**-71 771,97**	**0,00**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	114 139,50	58 266,30
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	**114 139,50**	**58 266,30**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	**114 139,50**	**58 266,30**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**611 558,99**	**42 610,84**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Annexe financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été élaborés et présentés conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) pour les exercices comptables ouvert à compter du 1er janvier 2017.
Par exception, l'exercice a une durée de dix mois, recouvrant la période du 1er mars 2019 au 31 décembre 2019.

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels présentés comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne font l'objet d'aucun amortissement.
Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction.
Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location ou de maintenir un locataire sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces travaux sont amortis. La valeur nette de ces immeubles 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 2019 des immeubles locatifs : 24 490 077 €

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 2019 sont de 438 410 €.

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 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 195 102,02 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

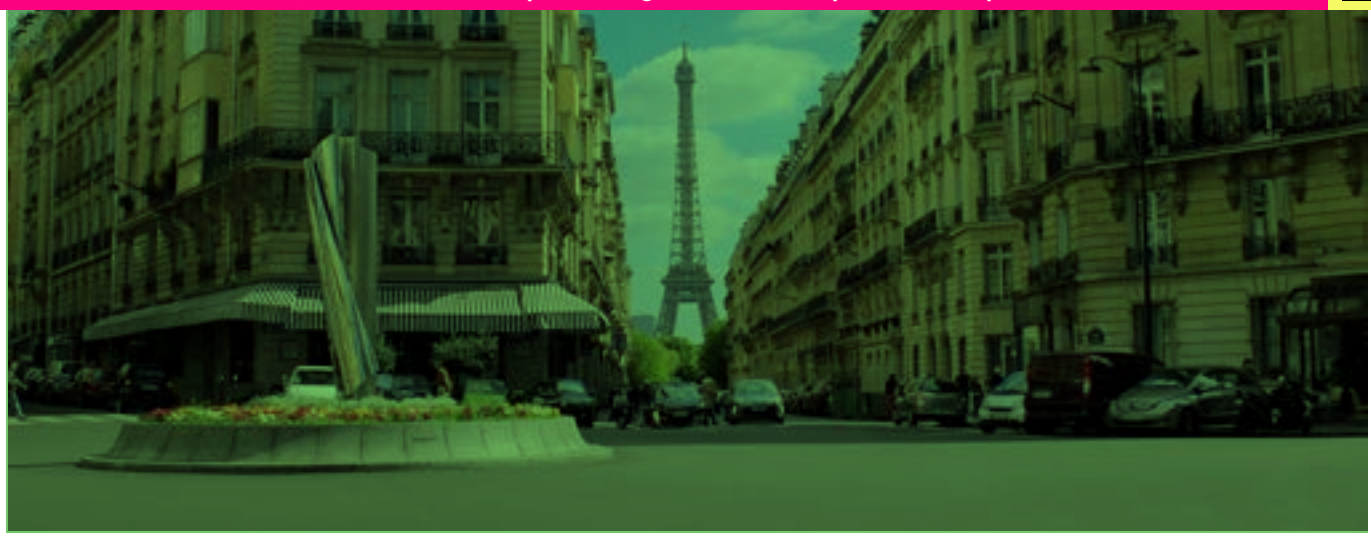
Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des montants des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de gestion.

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

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011-61-UE sur les

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici



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 2019 : 478 654 €.

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 préteur 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 prises à compter du 17 mars 2020, 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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	36 784	328 834,59	478 654,00	36 784,00	-1 408,09	178 249,16	50%

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

SCI RUEIL COMMERCES	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	303 154,23	673 613,00
Dettes	-17 502,42	-185 562,00
Autres actifs et passifs	43 182,77	-9 397,00
Écart d'acquisition		
TOTAL	328 834,59	478 654,00

EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2019	Taux	Remboursement	Durée
6 250 000 €	28-03-2019	6 250 000 €	1,50%	5-avr.-24	5 ans
310 000 €	22-02-2019	202 555 €	euribor 3 mois + 2%	22-févr.-30	11 ans

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	220 811,11
Charges d'intérêts sur emprunt	22 578,98
Intérêts à payer (agios)	1 283,24
TOTAL DES CHARGES À PAYER	244 673,33

	Montant (€)
Clients factures à recevoir	6 935,53
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	6 935,53

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	10 032,78
Honoraires commissaires aux comptes	8 327,50
Honoraires expertises immeubles	3 175,00
Frais d'actes, annonces légales	808,31
Annonces légales	738,98
Frais bancaires	2 117,11
Cotisations	1 500,00
Charges diverses de gestion courante	0,01
TOTAL DES CHARGES À PAYER	26 699,69

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Montant (€)
Indemnité immobilisation Chambly Oise	20 758,36
Rémunération acquisition SCI Rueil Commerces	21 065,14
Rémunération acquisition VEFA Rueil Icade	72 316,00
TOTAL	114 139,50

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice N	Exercice N-1
Dettes garanties		
Engagements donnés (promesses acquisitions)		14 091 000,00 €
Engagements reçus		
Nantissements de parts sociales	328 834,59 €	239 374,59 €
Garantie reçues	49 449,84 €	
Aval, cautions, hypothèques		

PROMESSES D'ACHATS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

En Euros	Montant
Locataires	548 349,88
Locataires : factures à établir	6 935,51
Locataires : créances douteuses	
TOTAL	555 285,39

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Montant
Résultat au 31 décembre 2019	611 558,99
Report à nouveau antérieur	42 610,84
TOTAL DISTRIBUABLE	654 169,83
Distribution des acomptes sur dividende	**113 507,30**
Dernier acompte versé en janvier 2020	**197 266,00**
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	310 773,30
Reconstitution du report à nouveau*	195 102,00
REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT	538 498,53

*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

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

	Montant (€)
Charges d'exploitation	124 318,46
TOTAL	124 318,46

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Loyers et charges 1er trimestre 2020	212 228,21
TOTAL	212 228,21

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion - ALTIXIA REIM	Montant (€)
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	438 410,00
Commission de gestion (HT)	126 595,00
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission sur les acquisitions (HT)	
TOTAL	565 005,00

Autres Sociétés liées	Montant (€)
Remboursement de compte courant	141 762,01

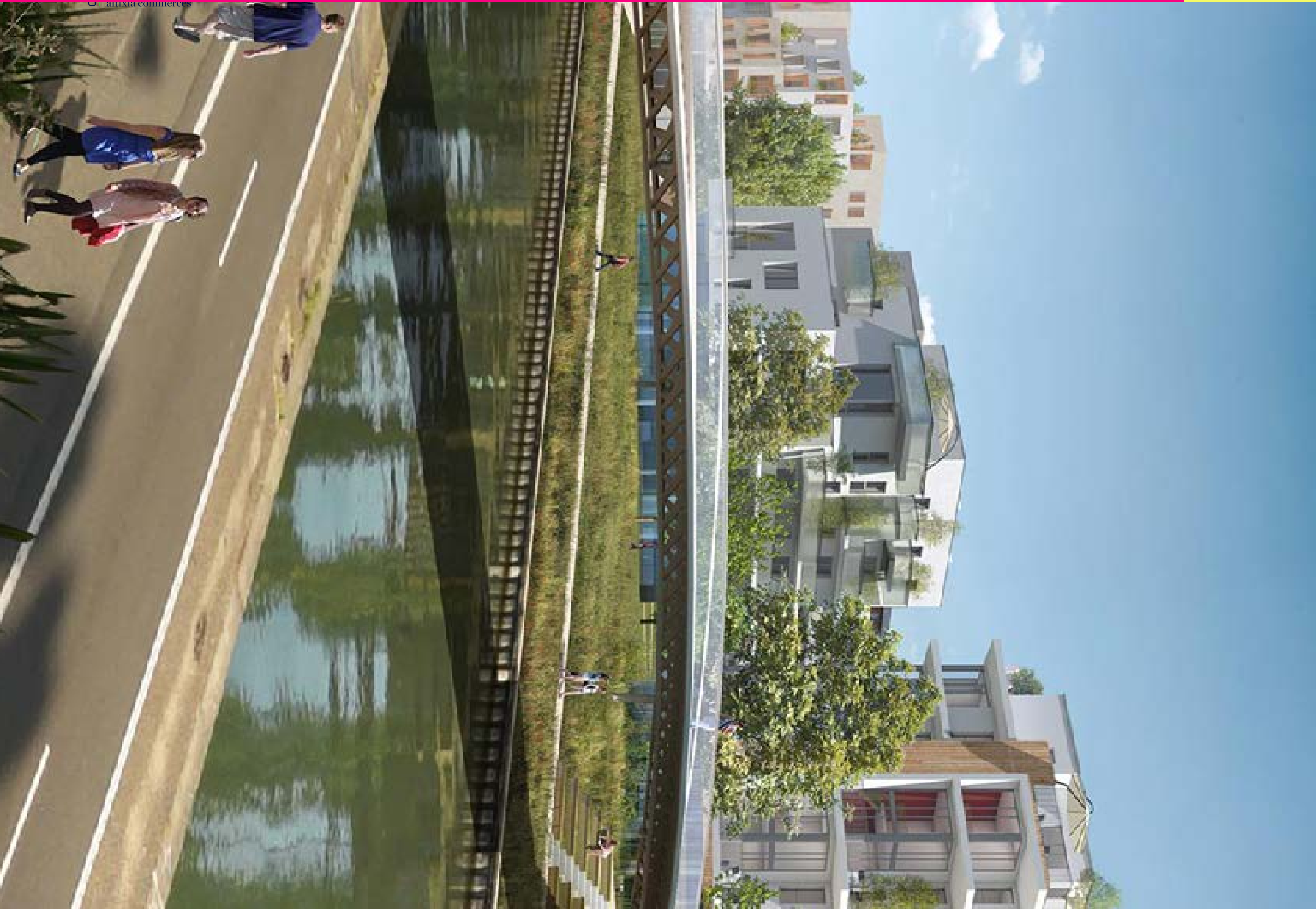
INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	CP	Adresse	Typologie	Détention	Surface (en m²) au % de détention	Date d'acquisition	Prix d'achat frais et droits inclus (en €)	Travaux immobilises (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	5 466 901		5 466 901
PARIS	75016	7 rue Gustave Courbet	Commerces	100%	61	20-déc.-19	1 139 800		1 139 800
TOTAL COMMERCES					**11 660**		**22 242 704**	**72 018**	**22 314 723**
RUEIL-MALMAISON	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	1 226 296		1 226 296
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					**600**		**1 226 296**		**1 226 296**
TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT PAR LA SCPI					12 260		23 469 001	72 018	23 541 019
SCI RUEIL COMMERCES									
RUEIL-MALMAISON	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	284 083		284 083
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					144		284 083	0	284 083
TOTAL GÉNÉRAL					12 404		23 753 084	72 018	23 825 102

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici

Cliquez ici

altixia commerces



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 mars au 31 décembre 2019.
Au cours de cet exercice, nous avons consacré nos deux réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 17 536 400 euros correspondant à la souscription de 87 682 parts nouvelles. Aucun retrait d'associé n'est intervenu.
Le capital nominal qui s'élevait à 2 872 500 euros au 1er mars 2019, était ainsi porté à 16 024 800 euros au 31 décembre 2019.
À cette même date du 31 décembre 2019, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 21 366 400 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

2. SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion nous a régulièrement présenté les acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent un montant total immobilier acte en mains de 24 915 097 euros. Toutes ces acquisitions sont intervenues en direct. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.
Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financiers s'élèvent respectivement à 83,3% et 98,1% au 31 décembre 2019.
Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2020 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 2019, à 23 847 522 euros pour les actifs détenus en direct, et à 642 555 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 212,22 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2020, 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 2019. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.
L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 611 558,99 euros correspondant à un résultat par part au capital de 5,72 euros.
Le dividende versé a été de 9,42 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 6,28%, portant le report à nouveau à 5,04 euros par part.
Pour 2020, les prévisions effectuées par la Société de Gestion en début d'année permettent d'envisager une distribution qui devrait s'élever à 6,12%*

*Taux de distribution estimé avant la période de confinement. Compte tenu de la crise sanitaire en cours, le taux de distribution effectif servi en 2020 sera inférieur à ce taux, les simulations effectuées par la société de gestion au cours du mois d'avril estiment ce taux autour de 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 COMMERCES afin de :

- modifier la responsabilité des associés à l'égard des tiers en la limitant au montant de la part de chacun dans le capital de la Société,
- préciser les modalités d'application de la commission d'arbitrage aux acquisitions.

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 1er mars au 31 décembre 2019 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE DE 10 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019.

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 de 10 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 14 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er mars 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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 arrêté le 14 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 8 juin 2020

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

A l'assemblée générale,

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 2019, un montant de charges de €.438 410 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 2019, un montant de charges de €.126 595,01 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 2019, 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 2019, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

Paris La Défense, le 8 juin 2020

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, 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 2019;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2019;
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 recourir à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. Nomination de sept associés candidats ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance ;
8. Rémunération du Conseil de Surveillance ;
9. Pouvoirs pour les formalités.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Modification de la responsabilité des associés à l'égard des tiers — Modification corrélative de l'article XIII des statuts ;
2. Précisions relatives à la commission d'arbitrage - Modification corrélative du 4ème point de l'article XVIII des statuts ;
3. Pouvoirs pour les formalités.

Résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2019, 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 16 024 800 € représentant 106 832 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 2019 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 : 611 558,99 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 42 610,84 €,
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 195 102,02 €

Constitue un bénéfice distribuable de 849 217,85 €,

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 353 964,43 €
  - Dont 310 773,30 €, soit 9,42 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2019,
  - Dont 43 191,13 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en avril 2020, prélevé sur le RAN existant au 31 décembre 2019,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 495 307,42 €.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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 2019 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**
  21 155 694,68 €, soit 198,03 € par part
- **valeur de réalisation** :
  21 612 017,14 €, soit 202,30 € par part
- **valeur de reconstitution** :
  22 672 285,67 €, soit 212,22 € par part

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance ;

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, rappelant qu'aux termes de l'article XX.1 des statuts « *Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale qui se réunira pour valider les comptes du second exercice de la Société* » et prenant acte en conséquence de l'arrivée à terme à l'issue de la présente assemblée des mandats des 9 membres suivants du Conseil de Surveillance de la société :

- Monsieur Daniel COLLIGNON,
- Monsieur Vincent DANIS,
- Madame Dominique DUDAN,
- LSG CONSEILS
- Monsieur Hervé MANET
- Monsieur Benoit NEVIN
- Monsieur Alain REGNAULT
- Monsieur Raphael OZIEL
- Monsieur José ZARAYA

nomme en qualité de nouveaux membres au Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022, 7 associés au moins et 9 associés au plus, ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessous :

	Elu / Non Elu	Nombre de voix
CANDIDATS PERSONNES PHYSIQUES		
Monsieur Daniel COLLIGNON		
Monsieur Vincent DANIS		
Monsieur Christophe DAVID		
Monsieur Frédéric DEMONCEAUX		
Madame Dominique DUDAN		
Monsieur Hervé MANET		
Monsieur Benoit NEVIN		
Monsieur Raphaël OZIEL		
Monsieur Alain REGNAULT		
Monsieur José ZARAYA		
CANDIDATS PERSONNES MORALES		
LSG Conseils		
Marine Patrimoine		
SC LFMJ		

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 ne pas allouer de rémunération au conseil de surveillance pour les exercices à venir, sauf décision contraire d'une prochaine assemblée générale, et autorise le remboursement des frais.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Résolutions présentées à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la responsabilité des associés à l'égard des tiers — Modification corrélative de l'article XIII 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 l'étendue de la responsabilité des associés à l'égard des tiers afin de la limiter au montant de la part de chacun dans le capital de la Société, et de modifier corrélativement l'article XIII des statuts.

Article XIII. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Ancienne rédaction :

«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIETE a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la SOCIETE du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

Nouvelle rédaction :

«La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est (i) engagée en fonction de sa part dans le capital et ***(ii) limitée au montant de sa part dans le capital.*** *Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIÉTÉ, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.*

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la SOCIETE du fait des immeubles dont elle est propriétaire.»

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précisions relatives à la commission d'arbitrage – Modification corrélative du 4ème point de l'article XVIII 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 préciser les modalités d'application de la commission d'acquisition, laquelle ne s'applique pas au montant des acquisitions financé par la collecte nette, et de modifier corrélativement le 4ème point « Commission d'arbitrage » de l'article XVIII des statuts.

Article XVIII. REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

4. COMMISSION D'ARBITRAGE

Ancienne rédaction

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

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.

S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par la SOCIETE.

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

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

Cette commission a pour objet de :

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et

- *Assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIETE. »*

Nouvelle rédaction

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

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas ***au montant des acquisitions financé par la collecte nette****, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus. Cette commission est réglée après l'acquisition effective des actifs immobiliers quelle que soit la nature de détention.*

S'agissant des parts de sociétés, la commission sur acquisition et cession est calculée au prorata de la part en capital acquise par la SOCIÉTÉ.

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

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

Cette commission a pour objet de :

- *Rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et*
- *Assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ. »*

TROISIÈME 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ALTIXIA COMMERCES I Rapport annuel 2019 I réf. 2020-AC-0X - Droits photos : Groupe H - architecte - Emerige

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

SCPI ALTIXIA COMMERCES - Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 32 avenue Marceau,75008 Paris -
RCS Paris 844 615 997- Visa AMF SCPI n°19-03 en date du 12 mars 2019 - ALTIXIA REIM, Société de gestion de portefeuille agréée
AMF n° GP-15000028, Société par actions simplifiée au capital de 600 000 euros.