

# scpi

## ALTIXIA COMMERCES

L'épargne immobilière du quotidien  
labellisée ISR



# RAPPORT ANNUEL 2024

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024



**Fil info**  
Ne manquez plus  
rien de votre épargne



# Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI	5
LE MOT D'ALEXANDRE PARVEZ - Directeur Général Délégué	7
ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE	8
CONJONCTURE ET MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 & À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	13
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION	21
GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE	25
COMPTES AU 31-12-2024	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
PROJETS DE RÉSOLUTIONS	45
POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	49
ANNEXE RTS SFDR	54



Taux de distribution 2024  
5,12%

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ALTIXIA COMMERCES

## FRANCE & EUROPE ACTIFS NEUFS PRIVILÉGIÉS

## DES COMMERCES ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION\*

Durée de placement recommandée  
9 ans

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION POUR 1 PART ALTIXIA COMMERCES (depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Prix de souscription	203 euros
Frais à l'entrée	5,08 euros (HT - inclus dans le prix)
Minimum 1 <sup>ère</sup> souscription	10 parts

Date à partir de laquelle votre investissement est rémunéré :

le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois après enregistrement de votre souscription.

Par exception, le délai d'entrée en jouissance est supprimé\*\* du 1<sup>er</sup> mars au 31 mai 2025.

## ESPACE & SERVICE CLIENT

Un espace sécurisé dédié à votre  
épargne immobilière : [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Retrouvez en temps réel à partir  
de votre espace privé, toutes les  
informations nécessaires liées à  
votre investissement et à votre  
épargne ALTIXIA COMMERCES.

Une question, une information  
Nos équipes à votre écoute

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

\*27% sports & loisirs, 27% équipement de la maison, 21% restauration et 9% commerces d'alimentation.

\*\* La société de gestion se réserve le droit de diminuer ou de prolonger cette exception en fonction des montants collectés.

Avertissements : l'investissement en parts de SCPI est un investissement immobilier et présente donc des risques de perte en capital, des risques locatifs et donc de variation des revenus distribués, des risques de liquidité, des risques de durabilité et des risques liés aux emprunts contractés. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI ainsi que sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr). Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La durée de placement recommandée en parts de SCPI est de 9 ans.

# 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 actifs de commerces, à titre majoritaire : commerces en pied d'immeubles, retail park, galeries marchandes et centres commerciaux,

- Dans d'autres type d'actifs, à titre non majoritaire : bureaux, activités, entrepôts, logistiques, actifs hôteliers, emplacements de parkings, actifs résidentiels, terrains nus dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société...

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

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

SIÈGE SOCIAL	32 avenue Marceau - 75008 PARIS
DATE D'IMMATRICULATION	13 décembre 2018
IMMATRICULATION	844 615 997 RCS Paris
DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE	12 décembre 2117
CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE	500 000 000 euros
CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31-12-2024	79 537 500 euros
VISA AMF	SCPI n° 19-03 du 12 mars 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

ALTIXIA REIM, Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros - Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 Paris - 814 061 321 RCS PARIS. La Société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011-61-UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

### DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale du 14 juin 2023 est composé comme suit :

- Monsieur Daniel Collignon
- Monsieur Vincent Danis
- Monsieur Francis Dubosc
- Madame Dominique Dudan
- Monsieur Dominique Demonceaux
- Selencia
- Monsieur Alain Regnault
- Marine Patrimoine
- Riva patrimoine

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé 7, promenade Germaine Sablon, 75013 PARIS, immatriculée sous le numéro 788 276 806 RCS 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 2029 statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

### 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 2030 statuant sur les comptes de l'exercice 2029.



# le mot de

## ALEXANDRE PARVEZ



Chers associés,

Votre SCPI ALTIXIA COMMERCES a de nouveau tenu son objectif de distribution en 2024, avec un taux de distribution de 5,12% ce qui en fait l'une des SCPI spécialisées en commerces les plus performantes du marché. A ce titre, la SCPI ALTIXIA COMMERCES a reçu le prix de la SCPI commerces la plus performante aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine.

Cette constance confirme encore une fois la pertinence de la stratégie d'investissement de votre SCPI, qui privilégie des commerces de pieds d'immeubles dans des éco quartiers et des retail parks de périphérie. Son patrimoine est majoritairement constitué d'actifs de petite taille (inférieurs à 5M€) et récents, ce qui a contribué encore au maintien de leur valorisation. En effet, malgré le contexte actuel du marché de l'immobilier d'entreprise, ce type d'actifs reste recherché tant par les investisseurs privés que par les utilisateurs comme le confirme la cession, avec une forte plus-value, d'un des commerces de Rueil Malmaison à son exploitant début 2024.

Aussi, le prix de part de votre SCPI ALTIXIA COMMERCES demeure stable à 203 euros au 31 décembre 2024, pour une valeur de reconstitution à 208,07 euros.

Le mix locatif de votre SCPI, principalement orienté vers le bien-être des occupants conformément à son label ISR, a également prouvé sa résilience et ce d'autant qu'elle est peu exposé au secteur du prêt-à-porter qui a encore souffert en 2024. D'une façon plus générale, après 18 mois de baisse consécutive, le chiffre d'affaires en volume du commerce de détail est à nouveau en croissance fin 2024, à la faveur de la résorption de l'inflation. Cette amélioration devrait permettre, non seulement la détente du taux d'effort des commerçants ayant subi les fortes hausses des indexations de loyer, mais aussi de meilleures perspectives de développement pour les enseignes. Ce contexte devrait être favorable à la commercialisation des actifs situés à Châtenay-Malabry et à La Ciotat.

Enfin, votre SCPI ALTIXIA COMMERCES, qui affiche un taux d'endettement très prudent de 5,1%, entend profiter en 2025 de la baisse des taux d'intérêt pour financer à crédit les opportunités d'investissements qu'offre encore le marché.

Soyez assurés de l'implication et du professionnalisme de nos équipes pour réaliser l'objectif de distribution prévisionnel 2025 au-dessus de 5%.

Altixia : notre engagement est capital !



**ALEXANDRE PARVEZ**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - ALTIXIA REIM

# agilité & transparence

## ALTIXIA REIM & VOTRE ÉPARGNE

### NOTRE PHILOSOPHIE - NOS ENGAGEMENTS

#### Une gestion agile et rigoureuse

Altixia REIM, à l'image de la libellule, est une structure légère bénéficiant d'un circuit de décisions court qui lui permet d'agir avec efficacité et rapidité. Nos process ont été établis pour traiter les sujets sans rien omettre tout en agissant avec célérité.

L'organisation hiérarchique, informatique et physique a également été construite afin de faciliter le partage de l'information et assurer une restitution pour une prise de décision rapide tout en maîtrisant l'ensemble des composantes. Cela est essentiel et nous permet de profiter des opportunités et d'intervenir sans délai.

Mais cette organisation n'est efficace qu'au travers des hommes et femmes qui agissent. Pour cela, les collaborateurs d'Altixia REIM ont été choisis pour leur maturité professionnelle et leur état d'esprit constructif et réactif.

Ce dispositif fait d'Altixia REIM une Société de gestion agile et rigoureuse, centrée sur son métier : sélectionner, acquérir et gérer des actifs immobiliers au bénéfice de ses clients que sont les souscripteurs, les partenaires et les locataires. Ainsi, l'immobilier, qui est un placement de long terme, a

souvent plusieurs « vies » et doit pouvoir répondre aux exigences d'une finance durable. Cela impose, lors de sa sélection, de se projeter pour construire le devenir d'un immeuble et intégrer son éventuelle évolution afin d'en améliorer son positionnement responsable. Qu'il soit acquis neuf ou en exploitation, il faut examiner sa résilience aux risques climatiques et anticiper sa transformation pour qu'il puisse continuer, lors de ses différents cycles de vie, à produire les recettes attendues en répondant aux exigences des locataires.

#### Une information complète et transparente

Le savoir-faire et le faire savoir pourraient être notre devise. Au-delà de la communication des actions menées par votre Société de gestion, nous nous attachons à être totalement transparents et pédagogues dans notre information pour permettre à nos clients de mieux comprendre le fonctionnement de leur SCPI. La mise en place de « la minute pédagogique de la libellule » en est le parfait exemple. Elle est diffusée via le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) et dans le bulletin d'information, que nous avons souhaité conserver à périodicité trimestrielle (la réglementation autorise un rythme semestriel).

# altixia reim

au 31.12.2024

458 M€  
Valeur vénale des actifs gérés par  
Altixia REIM  
au 31 décembre 2024

2  
SCPI à capital variable  
Altixia CADENCE XII et  
Altixia COMMERCES

1  
OPCI Grand Public  
Altixia VALEUR

CLUBS DEALS

## Une communication dématérialisée

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

Avec une communication dématérialisée, vous économisez le papier, l'encre, l'impression, l'enveloppe, le routage et l'affranchissement...

En outre, ce mode de communication nous permet de vous adresser une information complète par l'intégration de liens qui entraînent le lecteur qui le souhaite vers des vidéos, des photos, des informations complémentaires. Ce mode de communication laisse le lecteur, l'associé, décider du niveau d'information dont il souhaite disposer : l'information est là, l'associé l'utilise à son gré.

## Un service « cousu main »

Notre engagement « cousu main », au-delà des points ci-avant détaillés, se résume en 5 critères : accueil, disponibilité, réactivité, compétence et convivialité. Pas de sous-traitance, des outils digitaux mais aussi des collaborateurs, disponibles, souriants et compétents, soucieux de vous apporter des réponses claires, précises et de qualité dans des délais courts. Par téléphone, par mail ou par courrier, les équipes d'ALTIXIA REIM, en complément de votre Conseiller d'Investissement Financier habituel, sont à votre disposition.

# Conjoncture

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

PAR  
**ALEXANDER BREIDING**

**DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS – ALTIXIA REIM**  
ACHEVÉ D'ÊTRE RÉDIGÉ LE 31-03-2024



### ÉCONOMIE

L'année 2024 a été marquée par une reprise progressive de l'économie mondiale, bien que des incertitudes persistent en raison des conflits géopolitiques et des tensions commerciales. La France, en particulier, a démontré une résilience notable, avec une croissance économique soutenue par la demande intérieure et un recul progressif de l'inflation. Selon les prévisions de la Commission Européenne, l'activité économique devrait se redresser en 2024, avec une croissance anticipée de 0,9%, et une poursuite de la reprise en 2025, avec une croissance estimée à 1,3%.

L'inflation qui avait commencé à baisser en 2023, s'est stabilisée autour de 2% en 2024, principalement dans les services et l'énergie. Le taux de chômage, après une légère augmentation en 2023, s'est stabilisé autour de 7,8% en 2024, reflétant une stagnation de la croissance et des créations d'emploi plus modérées.

### L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement immobilier en 2024 a été caractérisé par une baisse des volumes investis, avec un peu plus de 12 milliards d'euros engagés, soit une diminution de 12 % par rapport à 2023. Cette baisse s'inscrit dans un contexte marqué par des événements exceptionnels, notamment l'organisation des Jeux Olympiques, une instabilité politique nationale et un environnement géopolitique agité.

Les actifs industriels ont continué de gagner du terrain, captant près de 40 % des investissements, contre moins de 15 % il y a cinq ans. Cette évolution témoigne d'un recentrage stratégique vers des segments en pleine expansion, portés par les cessions de portefeuilles d'entrepôts logistiques.

En 2024, les actifs tertiaires ont représenté moins de 50 % des montants engagés, une baisse significative dans un contexte où de nombreuses zones de bureaux périphériques continuent de faire face à des difficultés majeures sur le plan locatif.

Les investisseurs étrangers ont également montré un regain d'intérêt pour le marché immobilier français, s'allouant 40 % des montants engagés, soit plus que la moyenne des 10 dernières années (37 %). Cette dynamique est particulièrement observable dans les acquisitions d'entrepôts logistiques et d'actifs de diversification, comme les établissements hôteliers parisiens.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait connaître un rebond en 2025, avec des volumes projetés entre 14 et 15 milliards d'euros. Cette reprise s'appuie sur plusieurs facteurs convergents, notamment la restauration de la confiance dans l'économie française, une stabilisation progressive de la conjoncture politique nationale, et une politique monétaire accommodante de la BCE.

Les investisseurs étrangers, en particulier nord-américains, devraient confirmer leur retour observé en 2024, soutenus par un taux de change favorable et un possible repositionnement stratégique face aux effets inflationnistes de la politique du Président Trump.

En conclusion, bien que le contexte économique reste incertain, les perspectives pour 2025 sont encourageantes, avec une reprise attendue du marché immobilier soutenue par des facteurs économiques et géopolitiques favorables. Les investisseurs devront toutefois rester vigilants face aux incertitudes persistantes et adapter leurs stratégies en conséquence.

### LES BUREAUX

Le marché des bureaux en France a connu une baisse significative en 2024, avec des volumes investis s'élevant à 4,9 milliards d'euros, soit une diminution de 30 % par rapport à 2023. Cette tendance reflète une défiance des investisseurs envers les immeubles de bureaux, observée à l'échelle mondiale. En Île-de-France, les investissements se sont stabilisés autour de 71 % du marché, bien que le poids de la région capitale ait diminué au cours des cinq dernières années.

Le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien a montré une résilience notable, avec une augmentation des volumes investis, atteignant près de 2,1 milliards d'euros.

Cette dynamique est soutenue par des fondamentaux locatifs solides et une demande diversifiée d'investisseurs, y compris des institutionnels et des family offices.

### COMMERCES

Les investissements dans les commerces ont atteint 2,7 milliards d'euros en 2024, marquant une stabilisation autour de 23 % des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise. Les hypermarchés et supermarchés ont été particulièrement attractifs, représentant près de 40 % des engagements dans ce segment.

Les centres commerciaux ont connu une année relativement calme, malgré quelques transactions majeures en Île-de-France. En revanche, les commerces de pied d'immeuble ont vu peu de transactions dépassant les 100 millions d'euros, bien que des perspectives d'amélioration soient attendues pour 2025.

### INDUSTRIELS ET LOGISTIQUE

Le secteur industriel a été le plus dynamique en 2024, avec des investissements totalisant 4,5 milliards d'euros, soit une croissance annuelle de plus de 30 %. Cette classe d'actifs a bénéficié de la reprise des ventes de portefeuilles, notamment dans le segment des entrepôts logistiques, qui ont capté plus de 85 % des sommes investies.

Les investisseurs étrangers ont joué un rôle clé, représentant 80 % des montants engagés, attirés par la solidité de l'économie nationale et les perspectives de réversion locative. Les locaux d'activité ont connu une année plus calme, avec une seule transaction majeure.

L'inflation qui avait commencé à baisser en 2023, s'est stabilisée autour de 2% en 2024, principalement dans les services et l'énergie. Le taux de chômage, après une légère augmentation en 2023, s'est stabilisé auour de 7,8% en 2024, reflétant une stagnation de la croissance et des créations d'emploi plus modérées.

Bien que les actifs de bureaux et de commerces aient montré des signes de faiblesse, le secteur industriel a émergé comme un segment prometteur en 2024, soutenu par des investissements étrangers et des dynamiques de marché favorables. Les perspectives pour 2025 suggèrent une poursuite de cette tendance, avec une reprise attendue dans les autres segments à mesure que la confiance des investisseurs se renforce.

## Les repères clés de votre SCPI au 31-12-2024

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 : SELENCIA et APICIL.

CAPITAL EFFECTIF

79 537 500

CAPITALISATION

107 640 750 €

NOMBRE DE PARTS

530 250

NOMBRE D'ASSOCIÉS

1 007

PRIX DE SOUSCRIPTION

203 €

VALEUR DE RETRAIT  
(PRIX NET VENDEUR)

197,92 €

VALEUR DE RÉALISATION

186,73 €

TAUX DE DISTRIBUTION DE L'EXERCICE \*

5,12%

NOMBRE D'IMMEUBLES  
(ACQUIS OU SOUS PROMESSE)

22

MONTANT DES ACQUISITIONS\*\*

105,7 M€

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

6,42%

\*Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2024, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier 2024

\*\*Montant total des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI

\*\*\*Taux calculé sur la base des loyers réels ou prévisionnels HT et des prix d'acquisition AEM des actifs en patrimoine

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### SUR

### L'EXERCICE 2024

La capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'établit au 31 décembre 2024 à 107 640 750 euros.

La collecte brute au cours de l'exercice 2024 s'est élevée à 6 476 918 euros. Cette collecte et la mise en place du mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits ont permis le retrait de 33 112 parts au cours de l'exercice 2024, soit une collecte nette 2024 de (- 244 818 euros). Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente de retrait.

En 2024, ALTIXIA COMMERCES n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'année 2024.

A fin 2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 22 actifs livrés et en exploitation comportant 73 locataires.

Le patrimoine d'ALTIXIA COMMERCES affiche, au 31 décembre 2024, un taux d'occupation financier de 90,77 % contre 88,3 % au 31 décembre 2023.

La valorisation des actifs détenus au patrimoine se monte à 102,1 millions d'euros en quote part de la SCPI.

La valeur de réalisation d'ALTIXIA COMMERCES sera ainsi de 186,73 euros par part, et la valeur de reconstitution de 208,07 euros par part, ces deux valeurs étant en diminution.

ALTIXIA COMMERCES termine l'année 2024 avec un résultat comptable de de 4 631 519,11 soit 9 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 10,40 euros par part équivalent à un taux de distribution de 5,12 % calculé sur un prix de part de 203 €.

L'assemblée générale sera également l'occasion de :

- (i) autoriser la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constater le montant de la distribution de plus-values immobilières intervenue au cours de l'exercice précédent ;
- (ii) autoriser la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession et autoriser la distribution intervenue à ce titre au cours de l'exercice précédent.

Nous vous remercions de votre confiance pour mener les ambitieux projets de développement de votre SCPI.

**La société de gestion**

# rapport

## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de modification des statuts et de note d'information de la SCPI ALTIXIA COMMERCES.

Ces modifications vous sont proposées afin de mettre les statuts et la note d'information en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

#### 1. ÉLARGISSEMENT DE L'OBJET SOCIAL ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons d'élargir l'objet social de la SOCIÉTÉ en lui permettant notamment (i) de détenir des titres de sociétés de personnes ou autres que des sociétés de personnes et (ii) à titre accessoire des meubles meublants affectés aux immeubles détenus ainsi que des installations de toute procédé de production d'énergies renouvelables et ce en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article II des statuts et autoriser la modification de la note d'information.

L'article II des statuts serait désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE II. OBJET DE LA SOCIÉTÉ

##### La SOCIÉTÉ a pour objet :

i. *L'acquisition directe ou indirecte (c'est-à-dire en parts titres de sociétés) d'immeubles, achevés, ou en l'état futur d'achèvement, situés en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne et de l'Europe dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-155 du code monétaire et financier. Pour ce qui concerne les parts de sociétés, il s'agit de parts de sociétés de personnes et toutes autres parts ou actions de société autorisées par la réglementation. La SOCIÉTÉ peut les acquérir et les gérer, dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115, R.214-155, R.214-155-1 et R.214-156 du code monétaire et financier.*

ii. *L'acquisition des terrains à bâtir pour y construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.*

iii. *L'acquisition de parts d'autres SCPI et, d'Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI), de parts de sociétés de personnes, des parts ou actions de sociétés autres que des sociétés de personne dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-156 du code*

*monétaire et financier.*

iv. *L'acquisition d'immeubles ou parts de sociétés peut être réalisée directement, par voie d'apports en nature ou dans le cadre d'une fusion avec une autre SCPI.*

v. *L'acquisition de droits réels, conformément aux dispositions de l'article R.214-155-1.*

vi. *La gestion de ce patrimoine immobilier à des fins locatives en concluant à cet effet et de manière non exhaustive tout contrat de bail commercial, bail de courte durée, bail civil, bail administratif, convention d'occupation précaire, convention d'occupation et/ou tout titre ainsi tout avenant que portant location de tout ou partie de tout immeuble détenu directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ.*

vii. *La réalisation de travaux sur le patrimoine de la SOCIÉTÉ et conclure à cet effet tous contrats nécessaires notamment tout contrat de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, marché de travaux, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat avec un bureau de contrôle, contrat avec un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé et plus généralement tout contrat requis par la réglementation ou les règles de l'art.*

*Ces travaux sont de toute nature soit notamment construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, surélévation, reconstruction ou mise aux normes environnementales ou énergétiques tant des immeubles que des équipements ou installations nécessaires à leur fonctionnement et utilisation. L'engagement des travaux d'agrandissement et de reconstruction visés ci-dessus est encadré par les dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.*

viii. *Le financement de ces opérations, notamment investissements et travaux. A cet effet, la SOCIÉTÉ pourra conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers.*

ix. *La cession des immeubles visés aux alinéas précédents s'ils n'ont pas été acquis en vue d'être revendus, si ces cessions ne revêtent pas un caractère habituel, le tout dans les limites résultant des dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.*

x. *A titre accessoire, la SOCIÉTÉ peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires*

au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

xi. Plus généralement, la SOCIÉTÉ pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère exclusivement civil de la SOCIÉTÉ et qu'elles soient autorisées par la réglementation en vigueur. »

## 2. INSERTION DE LA POSSIBILITÉ DE CRÉER DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE PARTS ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Nous vous proposons d'insérer la possibilité, pour la Société de Gestion, de créer différentes catégories de parts en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article X des statuts et prendre acte du fait que la Société de Gestion pourra modifier la note d'information lorsque le règlement général de l'Autorité des marchés financiers aura été modifié.

L'alinéa suivant serait ajouté à la fin de l'article X des statuts :

### « ARTICLE X. TITRES — PARTS DE LA SOCIÉTÉ

(...)

*Des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »*

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 3. PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE DÉTERMINATION ET DE PUBLICATION DES VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la détermination et à la publication des valeurs de réalisation et de reconstitution afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir de modifier les articles XV et XX 3. des statuts et prendre acte de la modification corrélative de la note d'information.

L'alinéa suivant serait inséré au sein de l'article XV des statuts après le 12ème alinéa :

### « ARTICLE XV. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

*La société de gestion arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SOCIÉTÉ et les publie à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier*

*semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.*

(...)

L'alinéa suivant serait supprimé du 3. Mission et pouvoirs du Conseil de surveillance au sein de l'article XX. Conseil de surveillance des statuts :

~~« Il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »~~

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 4. MODIFICATION DES RÈGLES DE COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons de modifier les dispositions statutaires relatives à la composition du conseil de surveillance afin de se mettre en conformité avec nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le conseil de surveillance est composé de trois à douze membres.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir de modifier l'article XX des statuts et prendre acte de la modification de la note d'information.

Le premier alinéa de l'article XX des statuts serait modifié comme suit :

### « ARTICLE XX. CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. NOMINATION

*Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de ~~sept~~ **au moins 3 à 12 associés**. Ce conseil a les attributions définies par la réglementation et notamment les dispositions de l'article L.214-99 du code monétaire et financier et de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF.*

(...)

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## 5. INSERTION DE LA POSSIBILITÉ DE TENIR LES ASSEMBLÉES PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts la possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier l'article XXI des statuts et de prendre acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le deuxième alinéa du chapeau de l'article XXI serait modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

~~Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire.»~~

Un alinéa serait ajouté à l'article XXI 4. des statuts et l'ancien premier alinéa serait modifié comme suit:

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

##### **4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance**

~~Les assemblées générales ont lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. La société de gestion peut également décider que l'assemblée générale se tiendra exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.~~

~~Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, sur place ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification si l'auteur de la convocation a prévu cette possibilité, ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du code monétaire et financier.~~

~~(...) »~~

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

#### **6. SUPPRESSION DU QUORUM POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS ET DE LA NOTE D'INFORMATION**

Nous vous proposons de supprimer les conditions de quorum des assemblées générales conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025.

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir modifier les différentes dispositions de l'article XXI des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation et de prendre acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le 2. de l'article XXI des statuts serait modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

~~(...) »~~

##### **3. Ordre du jour**

~~Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-138 du code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.»~~

Le 5. de l'article XXI des statuts serait modifié comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

~~(...) »~~

##### **5. Délibération – Quorum**

~~Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire comme extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.~~

~~L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.~~

~~Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la SOCIÉTÉ au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.~~

~~Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »~~

Les deux derniers alinéas du 6. de l'article XXI des statuts seraient modifiés comme suit :

#### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

~~(...) »~~

##### **6. Consultation écrite**

~~Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.~~

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.»~~

\*\*\*

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

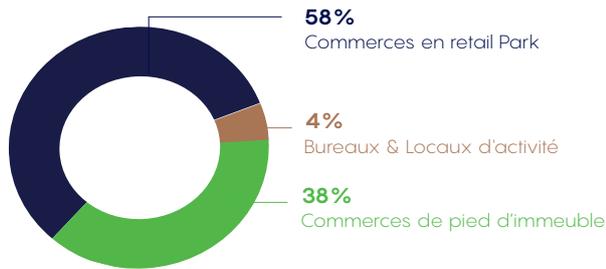
**La Société de Gestion**

# patrimoine

## IMMOBILIER

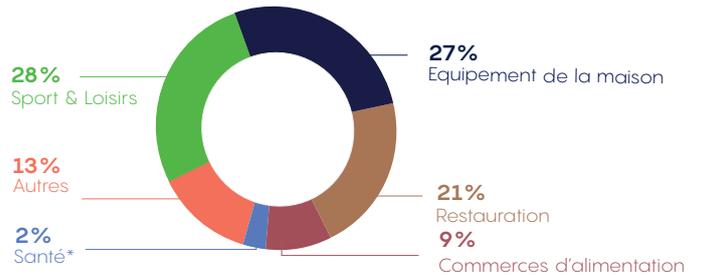
### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % de la valeur vénale au 31-12-2024)



### L'ACTIVITÉ DES LOCATAIRES D'ALTIXIA COMMERCES

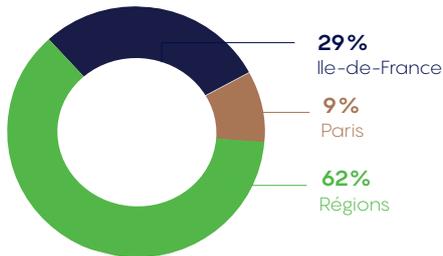
(en % des surfaces louées au 31-12-2024)



\* Comprend les cabinets médicaux, pharmacies, opticiens

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale à terminaison au 31-12-2024)



**6,42%**

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

### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en valeur vénale et en % au 31-12-2024)

	Retail parks	Commerces de pied d'im-	Bureaux	Activités	Total en €	Total en %
Paris		9 020 000			9 020 000	9%
Ile de France		25 507 000	2 420 000	2 000 000	29 927 000	29%
Régions	58 770 000	4 400 000			63 170 000	62%
<b>Total en €</b>	<b>58 770 000</b>	<b>38 927 000</b>	<b>2 420 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>102 117 000</b>	<b>100 %</b>
<b>Total en %</b>	<b>58%</b>	<b>38%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	

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

# ACQUISITION de l'exercice

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisition au cours de l'exercice 2024.

# CESSION de l'exercice



Rueil Malmaison - Pharmacie

## Rueil malmaison - ZAC ARSENAL (92)

Le local de 258 m<sup>2</sup> occupé par une pharmacie depuis le 5 janvier 2022 a été cédé à l'utilisateur le 9 février 2024. Cette deuxième vente d'un commerce à un utilisateur exploitant a permis de générer une plus value de +30% par rapport au prix d'acquisition et de +9% par rapport à la valeur d'expertise fournie par l'expert immobilier de la SCPI à fin 2023.

### Cession partielle représentant 22% de la surface totale de l'actif de Rueil ICADE composée de 7 commerces

Date d'acquisition	30/04/2019
Date de cession	09-02-2024
Prix de cession net (en QP)	774 000 €
Surface du lot cédé (en QP)	129 m <sup>2</sup>



Rueil Malmaison - Pharmacie



Rueil Malmaison - vue de haut



# SITUATION LOCATIVE au 31 décembre 2024

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

**92,93%**

Taux d'occupation physique

**90,77%**

Taux d'occupation financier

**73**

Nombre de locataires

**44 167 m<sup>2</sup>**

Surfaces construites

**41 046 m<sup>2</sup>**

Surfaces louées

**3 121 m<sup>2</sup>**

Surfaces vacantes

En 2024, le marché locatif du commerce en pied d'immeuble en France reste dynamique malgré les défis liés à la concurrence du e-commerce, avec une demande croissante pour les commerces de proximité et les restaurants dans les zones urbaines. Les surfaces inférieures à 600 m<sup>2</sup> restent les plus recherchées, alors même que l'offre sur ce segment demeure insuffisante pour répondre aux besoins du marché. Après les ajustements effectués depuis le COVID et passé l'effet de la forte indexation sur les nouveaux baux et renouvellements, les valeurs locatives sont globalement restées stables, et la baisse de l'inflation a permis une nouvelle stabilité des taux d'effort des enseignes.

Le secteur du food & beverage (F&B), notamment avec des concepts de salons de thé et cafés-boulangeries, domine les implantations, porté par l'émergence de nouveaux concepts et au retour des flux induits par la régulation du télétravail.

Bien qu'un ralentissement de l'expansion soit observé, les parcs d'activités commerciaux périphériques conservent des atouts majeurs qui maintiennent leur attractivité tant auprès des enseignes que des consommateurs. Ces derniers y trouvent un équilibre intéressant entre des prix compétitifs et une offre diversifiée. L'essor de nouveaux concepts dédiés aux loisirs dynamisant les prises à bail, contribue à renforcer l'attractivité de ces zones commerciales, en élargissant leur portée au-delà de l'offre traditionnelle.

Les Taux d'Occupation trimestriels, calculés en fonction des loyers exigibles au titre des trimestres de l'exercice (Taux d'Occupation Financier) ou des surfaces louées en fin de trimestre (taux d'Occupation Physique), ont évolué de la manière suivante au cours de l'année 2024 :

Le Taux d'Occupation Financier a enregistré des baisses au second et au troisième trimestre suite à 2 départs :

- En février 2024 le locataire exploitant le restaurant sous enseigne Buffalo Grill de Gassin (83) a été placé en liquidation judiciaire ;

- En avril 2024 le locataire Intermarché à Noisy-le-Sec (93) a décidé de mettre fin prématurément à son bail, en contrepartie d'une indemnité de 150 000 €.

Le Taux d'Occupation Financier a ensuite augmenté de 3,56% au cours du 4ème trimestre sous l'effet de deux relocations :

- Le restaurant de Gassin (83) a fait l'objet d'un nouveau bail avec un nouvel exploitant qui a maintenu l'enseigne Buffalo Grill. Le nouveau loyer a été négocié pour 140 000 € par an soit une augmentation de 36% par rapport au loyer du précédent bail :

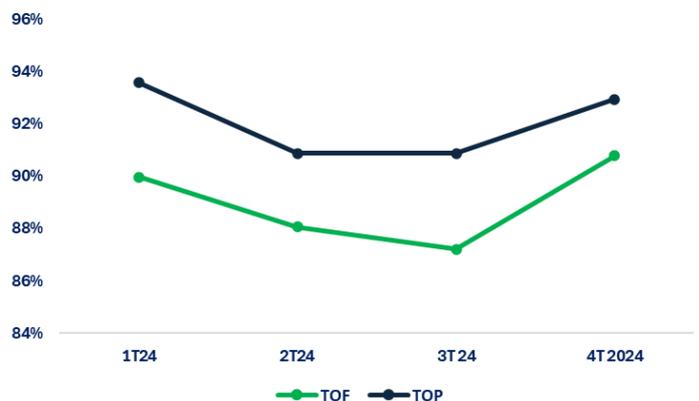
- à Châtenay-Malabry (92), une surface de 381 m<sup>2</sup> a été louée à l'enseigne Carrefour.

Sur l'ensemble de l'année 2024, le Taux d'Occupation Financier de la SCPI a progressé de 2,47%.

La surface libérée par Intermarché à Noisy-le-Sec (93) a fait l'objet d'un nouveau bail avec l'enseigne Aldi en date du 6 janvier 2025, pour un loyer identique à celui du précédent locataire Intermarché et une franchise de 6 mois de loyer.

La vacance financière représente 9,2% des loyers potentiels et se ventile sur 4 actifs comme suit :

- Châtenay-Malabry : 6,1%.
- La Ciotat : 2,3%.
- Rueil-Malmaison : 0,6%.
- Noisy-Le-Sec : 0,2%.



## GESTION LOCATIVE

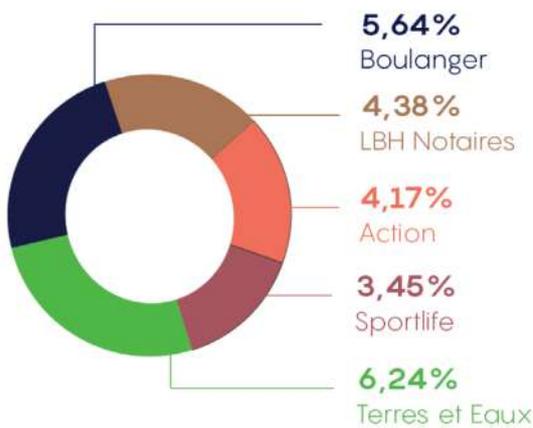
**2,72 ans**

Durée moyenne ferme des baux restant à courir

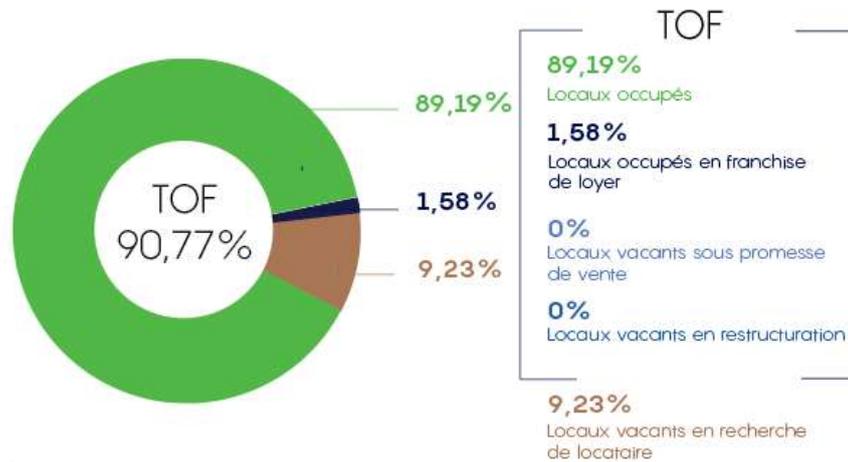
**5,51 ans**

Durée résiduelle moyenne des baux

## TOP 5 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES\* :



## DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



\*Top des principaux locataires et en pourcentage du total des loyers.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

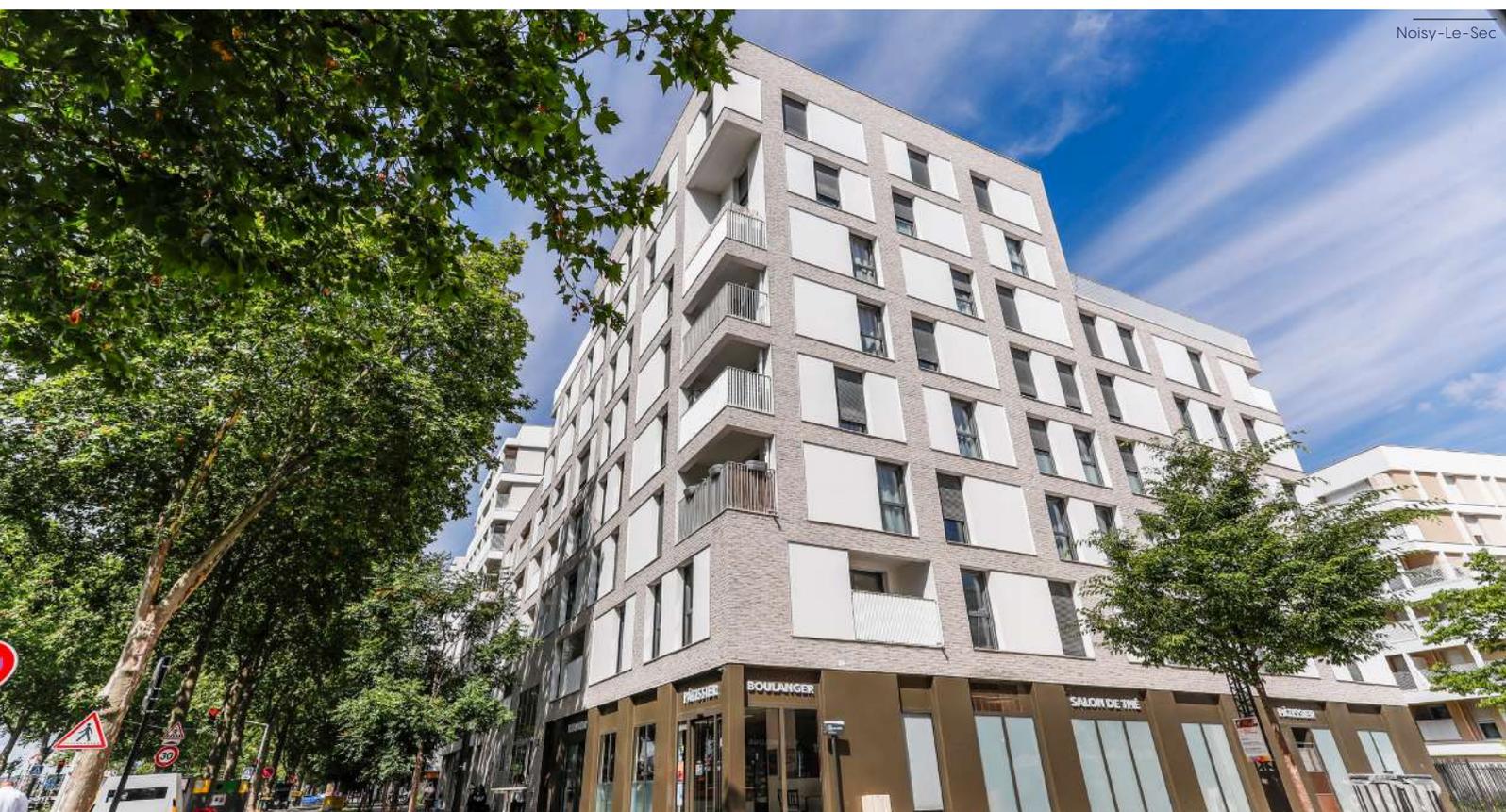
### LOCATAIRES SORTANTS

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP* de détention	Surface concernée QP* de détention	Fin de bail	Locataires
Gassin (83)	1 045 m <sup>2</sup>	1 045 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>	01-02-2024	Buffalo Grill
Noisy Le Sec (93)	4 472 m <sup>2</sup>	2 504 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	15-04-2024	Intermarché
Nîmes (30)	5 603 m <sup>2</sup>	5 603 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	30-06-2024	Unik

### NOUVEAUX LOCATAIRES

Actifs	Surface de l'immeuble	Surface de l'immeuble QP* de détention	Surface concernée QP* de détention	Prise d'effet	Locataires
Châtenay- Malabry (92)	3 209 m <sup>2</sup>	3 209 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	03-01-2024	Beer's Corner
Châtenay- Malabry (92)	3 209 m <sup>2</sup>	3 209 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	14-06-2024	Carrefour
Gassin (83)	1 045 m <sup>2</sup>	1 045 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>	10-10-2024	Buffalo Grill
Nîmes (30)	5 603 m <sup>2</sup>	5 603 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	01-07-2024	Envia Cuisines

\*QP : quote part



# tableaux

## COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### ■ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

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	105 153 815,54 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-2 930 334,95 €
Valeur comptable	102 223 480,59 €
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>192,78 €</b>

#### VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	101 945 087,64 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-2 930 334,95 €
Valeur de réalisation	99 014 752,69 €
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>186,73 €</b>

#### VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

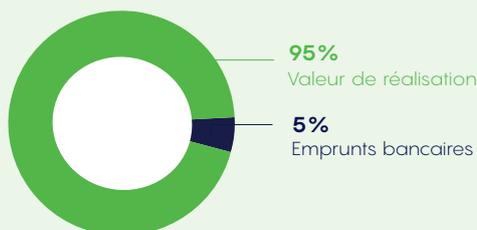
	En euros
Valeur de réalisation	99 014 752,69 €
Frais d'acquisition des immeubles*	8 554 410 €
Commission de souscription	2 853 244,86 €
Valeur de reconstitution	110 327 346,35 €
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>208,07 €</b>

\* Les frais d'acquisition incorporés à la valeur de réalisation sont calculés de la manière suivante :

- Les droits d'enregistrement correspondent à 1,80% de la valeur vénale des actifs immobiliers pour les actifs de moins de 5 ans, et 6,90% ou 7,50% (en fonction de leur localisation) de la valeur vénale pour les actifs immobiliers de plus de 5 ans
- Les autres frais d'acquisition (notamment les frais de brokers et d'intermédiaires ainsi que la commission d'acquisition due à la société de gestion) sont pris en compte pour un montant forfaitaire de 3% de la valeur vénale

### ■ RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

	%	K €
Autorisation statutaire (en % maximum de la valeur des actifs immobiliers)	40,00%	40 864,50
Dettes et engagements 31/12/2024	5,11%	5 216,35
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelles pondérée...)	5,11%	5 216,35
- Dont découverts bancaires	0,00%	0,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,00%	0,00



Le tableau ci-dessus présente le niveau des dettes et engagements VEFA par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI (méthode ASPIM).

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- Suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers,
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI,
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Conformément à la Directive Européenne dite " Directive AIFM", il est précisé que l'effet de levier (1) au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute est de 103 % et de 108% selon la méthode de l'engagement.

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

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS LA DATE DE CRÉATION

Date de création : 13 décembre 2018

Nominal de la part : 150 euros

Année	Montant du capital nominal à la fin de l'exercice	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice(1)	Nombre de parts à la fin de l'exercice	Nombre d'associés à la fin de l'exercice	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix de souscription à la fin de l'exercice (2)
28/02/2019	2 872 500,00	3 830 000,00	19 150	12	95 750,00	200,00
31/12/2019	16 024 800,00	17 536 400,00	106 832	91	438 410,00	200,00
31/12/2020	25 400 850,00	12 504 650,00	169 339	183	315 785,00	200,00
31/12/2021	38 179 050,00	17 038 805,00	254 527	327	427 145,00	200,00
31/12/2022	70 726 800,00	43 439 305,00	471 512	669	546 353,27	203,00
31/12/2023	79 718 400,00	12 192 274,32	531 456	898	327 834,89	203,00
31/12/2024	79 537 500,00	-76 609,54	530 250	1 007	161 922,97	203,00

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

## ■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts retirées	Valeur de retrait	Montant	Nombre de parts en attente de retrait au 31 décembre	Nombre de parts cédées
2020	650	195,00	126 750,00	-	0,00
2021	241	195,00	46 995,00	-	0,00
2022	85	195,00*	16 575,00	-	1 627
2023	4 654	197,92	921 119,68	-	19 949
2024	33 112	197,92	6 553 527,04	-	8 516

\* 197,92 € à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2022

## ■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART & DISTRIBUTION

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	12 mois	10 mois				
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	203,00 €	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de souscription au 31 décembre	203,00 €	203,00 €	203,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,40 €	10,78 €	10,68 €	10,41 €	10,05 €	9,42 €
Taux de distribution (en %) (1)	5,12%	5,31%	5,34%	5,21%	5,03%	ND
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,63 €	1,68 €	2,82 €	3,40 €	4,20 €	5,04 €
Réserves plus values nettes par part (en euros) (2)		0,01 €				

(1) Taux de distribution déterminé en rapportant le montant des dividendes distribués en 2024, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

(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 2024 s'est élevé à 10,40 € par part en pleine jouissance. Les dividendes versés au titre de l'exercice 2024 procurent une rentabilité nette des frais de gestion (taux de Distribution) de 5,12%. Le dividende pour l'exercice 2024 a été versé de manière trimestrielle à partir du 31 mars 2024. Un versement exceptionnel de plus value de cession d'actif immobilier d'un montant brut avant impôt de 0,32 € par part a été versé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre. Les quatre acomptes versés sont détaillés ci-dessous :

EN EUROS	2024	2023
Acompte n°1	2,31 €	2,46 €
Acompte n°2	2,79 €	2,73 €
Acompte n°3	2,49 €	2,79 €
Acompte n°4**	2,49 €	2,37 €
Versement plus value brute	0,32 €	0,43 €
Dividende annuel par part au cours de l'exercice	10,40 €	10,78 €
Taux de distribution annualisé*	5,12%	5,31 %

\* dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire et paiement de l'impôt sur plus value de cessions d'immeubles versé au titre de l'année 2024

\*\*y compris versement de plus value de 0,32 € par part brut pour 2024

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

	2024		2023		2022		2021		2020	
	Euros	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	11,96	97,95%	11,58	93,69%	11,22	85,19%	12,44	92,15%	10,71	88,73%
Produits financiers avant pré-lèvement fiscal obligatoire	0,25	2,05%	0,78	6,31%	1,95	14,81%	1,06	7,85%	1,36	11,27%
Produits divers										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>12,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,07</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,84	15,07%	1,85	14,97%	1,96	14,88%	2,13	15,78%	1,29	10,69%
Autres frais de gestion*	0,16	1,31%	0,31	2,51%	0,23	1,75%	0,29	2,18%	0,69	5,72%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	1,06%	0,33	2,67%	0,14	1,06%	0,12	0,89%	0,06	0,50%
Charges immobilières non récupérées	0,19	1,56%	0,10	0,81%	0,11	0,84%	0,09	0,63%	0,01	0,08%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,32</b>	<b>19,00%</b>	<b>2,59</b>	<b>20,95%</b>	<b>2,44</b>	<b>18,53%</b>	<b>2,63</b>	<b>19,48%</b>	<b>2,05</b>	<b>16,98%</b>
Charges financières	0,40	3,28%	0,20	1,62%	0,72	5,47%	1,00	7,41%	0,95	7,87%
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)	0,07	0,59%	0,08	0,68%	0,14	1,06%	0,19	1,41%	0,11	0,91%
<b>PROVISIONS</b>										
Dotation provision pour grosses réparations	0,03	0,28%	0,07	0,58%	0,04	0,29%				
Dotation nette aux autres provisions**	0,38	3,11%	0,36	2,91%	0,00	0,00%	0,18	1,33%	0,01	0,08%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,89</b>	<b>7,26%</b>	<b>0,72</b>	<b>5,79%</b>	<b>0,90</b>	<b>6,82%</b>	<b>1,37</b>	<b>10,15%</b>	<b>1,07</b>	<b>8,86%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,21</b>	<b>26,26%</b>	<b>3,31</b>	<b>26,74%</b>	<b>3,34</b>	<b>25,35%</b>	<b>4,00</b>	<b>29,63%</b>	<b>3,12</b>	<b>25,85%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,00</b>	<b>73,74%</b>	<b>9,05</b>	<b>73,26%</b>	<b>9,83</b>	<b>74,65%</b>	<b>9,50</b>	<b>70,37%</b>	<b>8,95</b>	<b>74,19%</b>
Revenus distribués avant pré-lèvement fiscal obligatoire	10,40	85,18%	10,78	87,22%	10,68	81,09%	10,41	77,11%	10,05	83,26%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULÉ***</b>	<b>0,63</b>	<b>5,14%</b>	<b>1,68</b>	<b>13,57%</b>	<b>2,82</b>	<b>21,42%</b>	<b>3,40</b>	<b>25,15%</b>	<b>4,20</b>	<b>34,81%</b>
<b>REPORT DE PLUS VALUE***</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08%</b>						

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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

■ EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	Total au 31-12-2024	Durant l'année 2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>106 464 825,52</b>	<b>-76 609,04</b>
+ cessions d'actifs	1 017 990,49	598 237,72
- commission de souscription	-2 853 244,86	-161 922,97
- achat d'immeubles	-92 657 581,26	0,00
- frais d'acquisition (non récupérables)	-13 394 950,23	-21 186,62
- Investissements immobiliers indirects	-351 334,59	0,00
+ Emprunts	5 216 346,25	-1 284 121,25
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>3 531 327,64</b>	<b>-945 602,16</b>
Dont fonds de remboursement	0,00	0,00

## ■ 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 2023 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	0	80	0	0	0	80
Montant des factures concernées (€)	0,00	168 281,90	0,00	0,00	0,00	168 281,90
% total des achats de l'exercice	0,00%	5,48%	0,00%	0,00%	0,00%	5,48%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées : aucune.</b>						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal) pour le calcul des retards de paiement: pour les délais contractuels, une fois et demi le taux d'intérêt légal, et le taux d'intérêt légal pour les délais légaux.</b>						
Factures Article D.441-1 2° : factures TTC émises non réglées au 31 décembre 2023 dont le terme est échu	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures	1	10	0	58	87	156
Montant des factures concernées (€)	243,19	11 980,12	0	207 249,65	512 453,62	731 926,58
% total des achats de l'exercice	0,00%	0,16%	0,00%	2,82%	6,98%	9,97%

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

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

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Loyers et assimilés	6 157 212,62	50 870,46	6 208 083,08
Charges non récupérables	-69 486,07	0,00	-69 486,07
Travaux non récupérables et de gros entretien	-94 751,50	34,45	-94 717,06
Impact des douteux	-193 616,44	0,00	-193 616,44
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 799 358,61</b>	<b>50 904,90</b>	<b>5 850 263,51</b>
Commissions de la société de gestion	-949 416,03		-949 416,03
Autres charges d'exploitation	-84 138,86	-1 654,75	-85 793,61
Intérêts des emprunts	-203 728,54	-13 112,58	-216 841,12
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits financiers	129 290,68	0,00	129 290,68
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 107 992,75</b>	<b>-14 767,33</b>	<b>-1 122 760,08</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ RETENU EN % DE DÉTENTION</b>	<b>4 691 365,86</b>	<b>36 137,58</b>	<b>4 727 503,44</b>

## ■ FISCALITÉ

Fiscalité 2024 pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LE REVENU	
	En Euros
Revenus fonciers bruts	13,90
Frais et charges déductibles	4,85
Intérêts d'emprunts	0,42
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>8,63</b>
dont revenus fonciers de source française	8,63
dont revenus en provenance de l'étranger	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Rappel dividende ordinaire versé	0,25
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)*	0,31

\* 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	9,45

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE A L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE	
En Euros	Valeur IFI indicative
Pour les résidents fiscaux français	185,90
Pour les non-résidents fiscaux	185,90

# Gouvernance

## contrôle et transparence

### ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale le 3 juin 2024, Madame Sonia Fendler a été révoquée de son mandat de présidente de la société de gestion Altixia REIM et Monsieur José Zaraya désigné nouveau Président.

Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale du 26 juin 2024, Monsieur Alexandre Parvez, Directeur Générale Délégué Immobilier a été nommé Directeur Général Délégué de la Société de Gestion ALTIXIA REIM.

Monsieur Alexandre Parvez est également RCCI.

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ALTIXIA REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

1. du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de gestion ;
2. du respect de l'intérêt des porteurs ;
3. de l'organisation du processus de gestion ;
4. du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
5. du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.

Ce dispositif est composé de 3 niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de premier niveau. Ces contrôles sont réalisés par les équipes opérationnelles à l'occasion de l'analyse et du traitement des opérations dont elles ont la responsabilité. Certains process prévoient un contrôle complémentaire qui est alors réalisé par le responsable hiérarchique.
- Les contrôles permanents de second niveau. Ces contrôles sont placés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ces contrôles ont pour objectifs de s'assurer du bon respect de la réglementation, des règles et procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations qui permettent l'amélioration du dispositif global.
- Le contrôle de troisième niveau est périodique. Il couvre l'ensemble des activités et des risques de la Société de gestion et des fonds gérés.

Ce dispositif couvre l'ensemble des aspects opérationnels et de fonctionnement de la Société de gestion et en particulier, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et supervise la gestion des risques.

Pour réaliser ce suivi et ces contrôles réguliers, la RCCI s'appuie sur un cabinet extérieur spécialisé dont l'intervention régulière et programmée permet de procéder aux contrôles nécessaires et au suivi des

recommandations pour l'amélioration du dispositif global. Les contrôles de 2<sup>nd</sup> et 3<sup>e</sup> niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

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

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

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

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

Durant l'exercice 2024, deux conflits d'intérêts ont été identifiés :

- Une souscription portant sur 10 parts a été réalisée par un salarié en fin d'année. Cette opération a été validée par le responsable des risques.
- Certains distributeurs, en convention avec la société de gestion Altixia REIM, ont souscrit des parts de votre SCPI au cours de l'exercice, soit en leur nom propre soit au nom de leur société.

Ces opérations ont été validées par le RCCI.

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

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

Cette affectation est décidée en fonction de :

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

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

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2024 à 25% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs acquis par la SCPI ALTIXIA COMMERCES auprès du Groupe Héraclès, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion.

Les prestations d'Asset et de Property Management sont

assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2024, 2062,24 € est resté à la charge de votre SCPI au titre de ces prestations.

### SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST CONFRONTÉE

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios réglementaires mais également au respect des ratios définis en interne et participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI.

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

L'investissement en parts de SCPI expose à différents risques repris et détaillés au sein de la note d'information (Introduction, §5), et notamment les risques de liquidités, de perte en capital, de variation des revenus et de taux.

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

ALTIXIA REIM attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011-61-UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

La Société de Gestion a mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion des risques. En outre, la société a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est dotée d'une politique de rémunération de ses collaborateurs basée sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, conforme aux dernières évolutions réglementaires issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition. Plus précisément, les éventuelles rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs collectifs et individuels fixés en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs définis lors des entretiens annuels.

Ces règles ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 25 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 860 193,15 €. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (6 personnes au 31 décembre 2024) dont les activités peuvent avoir une incidence sur la gestion de votre SCPI s'élève à 706 k€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la Société de gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

## des associés

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

ALTIXIA REIM présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui se réunit 3 fois par an au minimum.

## Traitement des réclamations des associés

ALTIXIA REIM a mis en place une procédure d'enregistrement et de traitement des réclamations retenant un délai maximal de 10 jours ouvrables pour notifier au client la prise en compte de sa demande et un délai maximal de 2 mois pour y répondre.

Ces délais étant réglementaires, ALTIXIA REIM s'attachera bien entendu à gérer les réclamations dans les meilleurs délais, convaincue que le parfait traitement d'une réclamation conduit généralement à la satisfaction du client.

## Protection des données personnelles (RGPD) des associés

Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par la Responsable du service client dans un outil métier informatisé, dédié à la tenue de registre des parts de SCPI. Ces données sont utilisées pour la validation de la souscription et les traitements opérationnels nécessaires à la réalisation de la mission d'ALTIXIA REIM (distribution de revenus, fiscalité, mission de contrôle comptable, respect des obligations réglementaires et fiscales).

Les associés ont un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, un droit à la portabilité et d'opposition à tout usage commercial de ces données. Les associés peuvent également définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès.

Pour faire valoir ces droits :

- par courrier : ALTIXIA REIM - Délégué à la Protection des données — 32 avenue Marceau - 75008 Paris,
- par mail : [dpo@altixia.fr](mailto:dpo@altixia.fr)

## Informations



ZAC Arsenal  
Rueil Malmaison

# comptes

## SCPI ALTIXIA COMMERCES

31 DÉCEMBRE 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31-12-2024 (EUROS)	31-12-2024		31-12-2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	104 879 825,74	101 326 242,72	105 472 386,73	103 849 042,72
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	-60 166,68		-42 349,68	
Provisions pour risques et charges	-17 178,11	-17 178,11		
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	351 334,59	636 023,03	351 334,59	596 586,08
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>105 153 815,54</b>	<b>101 945 087,64</b>	<b>105 781 371,64</b>	<b>104 445 628,80</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	344,69	344,69	71 167,00	71 167,00
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	27 521,65	27 521,65	26 929,01	26 929,01
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 040 104,43	1 040 104,43	343 509,18	343 509,18
Provisions pour dépréciation des créances	-376 836,84	-376 836,84	-200 398,51	-200 398,51
Autres créances	284 376,51	284 376,51	285 841,62	285 841,62
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	17 600,87	17 600,87	3 078 839,31	3 078 839,31
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 319 532,78	5 319 532,78	3 696 088,72	3 696 088,72
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>6 312 644,09</b>	<b>6 312 644,09</b>	<b>7 301 976,33</b>	<b>7 301 976,33</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-6 588 264,84	-6 588 264,84	-7 558 249,31	-7 558 249,31
Dettes d'exploitation	-1 166 791,19	-1 166 791,19	-939 356,62	-939 356,62
Dettes diverses	-1 468 649,06	-1 468 649,06	-1 483 131,95	-1 483 131,95
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-9 223 705,09</b>	<b>-9 223 705,09</b>	<b>-9 980 737,88</b>	<b>-9 980 737,88</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-75 860,70	-75 860,70	-65 457,86	-65 457,86
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	56 586,75	56 586,75	1 750,88	1 750,88
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-19 273,95</b>	<b>-19 273,95</b>	<b>-63 706,98</b>	<b>-63 706,98</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>102 223 480,59</b>		<b>103 038 903,11</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>99 014 752,69</b>		<b>101 703 160,28</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31-12-2024

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31-12-2024
<b>Capital</b>	<b>79 718 400,00</b>	-	<b>- 180 900,00</b>	<b>79 537 500,00</b>
Capital souscrit	79 718 400,00		- 180 900,00	79 537 500,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>22 423 843,09</b>	-	<b>- 71 632,06</b>	<b>22 352 211,03</b>
Prime d'émission	26 823 034,56		104 290,96	26 927 325,52
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 399 191,47		-175 923,02	-4 575 114,49
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>5 331,46</b>		<b>- 5 331,46</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus ou moins - values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>5 331,46</b>		<b>- 5 331,46</b>	<b>0,00</b>
<b>Réserves</b>				<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 494 523,24</b>	<b>-603 194,67</b>	<b>1 331,00</b>	<b>892 659,57</b>
Résultat de l'exercice	- 603 194,67	603 194,67	- 558 890,00	- 558 890,00
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 143 260,62	- 4 143 260,62	4 631 519,11	4 631 519,11
Acomptes sur distribution	- 4 746 455,29	4 746 455,29	-5 190 409,11	- 5 190 409,11
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>103 038 903,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-815 422,52</b>	<b>102 223 480,60</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31-12-2024 (EUROS)**

	31-12-2024	31-12-2023
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	6 149 292,67	5 229 428,03
Charges facturées	1 181 790,43	1 092 897,69
Produits des participations contrôlées	0,00	0,00
Produits annexes	7 919,95	73 921,50
Reprises de provisions créances douteuses	115 534,61	7 349,45
Reprises de provisions gros entretien	31 683,00	1 000,00
Transferts de charges immobilières	1 731,81	3 340,80
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>7 487 952,47</b>	<b>6 407 937,47</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 181 790,43	1 092 897,69
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	69 486,07	156 554,14
Dotations aux provisions pour gros entretiens	49 500,00	32 683,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	309 151,05	174 564,81
Autres charges immobilières	96 483,31	47 745,28
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 706 410,86</b>	<b>1 504 444,92</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>5 781 541,61</b>	<b>4 903 492,55</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	177 402,97	342 631,65
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>177 402,97</b>	<b>342 631,65</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	1 126 821,00	1 186 886,61
Charges d'exploitation de la Société	83 840,10	138 282,70
Diverses charges d'exploitation	298,76	2 382,20
Dotations aux amortissements d'exploitation	42 027,75	38 361,92
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 252 987,61</b>	<b>1 365 913,43</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>-1 075 584,64</b>	<b>-1 023 281,78</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	129 290,68	168 101,89
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>129 290,68</b>	<b>168 101,89</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	203 728,54	92 155,48
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIERES</b>	<b>203 728,54</b>	<b>92 155,48</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>-74 437,86</b>	<b>75 946,41</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		188 656,44
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,00</b>	<b>188 656,44</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		1 553,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00</b>	<b>1 553,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>0,00</b>	<b>187 103,44</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>4 631 519,11</b>	<b>4 143 260,62</b>

# Annexe

## financière

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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.

### 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 2024 des immeubles locatifs : 101 945 088 €.**

#### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition, les commissions de souscription versées à la Société de gestion et le solde débiteur des plus ou moins-values versées sont prélevés sur la prime d'émission.

**Les prélèvements opérés pour l'exercice au 31 décembre 2024 sont de 174 592,02 €.**

#### 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 2024, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 1 331 €.**

#### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

**La provision pour dépréciation des créances s'élève à 376 836,84 € au 31 décembre 2024.**

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

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



Chatenay-Malabry  
Photo

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 2024 : 636 023,03 €.**

#### **Actif net réévalué des titres et parts de Sociétés à prépondérance immobilière.**

- L'actif net réévalué des titres et parts de Sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :
- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la Société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la Société par la SCPI.

#### **Titres, parts et créances rattachées à d'autres Sociétés**

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de Sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du même code.

#### **AVANCES EN COMPTE COURANT**

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Une dépréciation est comptabilisée en cas d'évolution défavorable de la situation de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa capacité à rembourser ladite avance.

#### **ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

#### **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et-ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

#### **FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNT**

En application de l'article 212-11 du plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charge sur la durée de l'emprunt

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION AU 31.12.2024

Titres, parts ou actions	Nombre de titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
SCI RUEIL COMMERCES	45 784	351 334,59	636 023,03	45 784,00	61 164,03	291 162,32	50%

La SCI Rueil Commerces n'a versé aucun dividende sur l'exercice 2024.

## EMPRUNTS

Ligne de crédit	Date	Encours au 31-12-2024	Taux	Remboursement	Échéance
Crédit Agricole Brie Picardie	05/04/2024	5 000 000 €	EUR3M + marge / swap (couverture)	In Fine	05/04/2029
Banque Palatine	22/02/2019	216 346 €	EUR3M + marge	Amortissable	22/02/2030

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

	Montant (€)
Fournisseurs factures non parvenues	374 616,86
Locataires avoirs à établir	43 126,43
Charges d'intérêts sur emprunt	50 168,51
État - charges à payer	13 560,37
Divers à payer	
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>438 345,74</b>

	Montant (€)
Fournisseurs avoirs à recevoir	1 546,47
Fournisseurs avances et acomptes versés	
Locataires factures à établir	308 177,82
Intérêts courus des comptes de placement de trésorerie	17 600,87
Dividendes SCI RUEIL COMMERCES	
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>329 056,97</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions en début d'exercice	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2024
Pour gros entretiens	42 349,68 €	49 500,00 €	31 683,00 €	60 166,68 €
Pour risques et charges		17 178,11 €		17 178,11 €
Pour créances douteuses	200 398,51 €	291 972,94 €	115 534,61 €	376 836,84 €
<b>TOTAL</b>	<b>242 748,19 €</b>	<b>358 651,05 €</b>	<b>147 217,61 €</b>	<b>454 181,63 €</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Montant (€)
Honoraires dépositaire	11 301,42
Honoraires commissaires aux comptes	24 180,00
Honoraires expertises immeubles	22 212,00
Honoraires décret tertiaire	2 851,18
Honoraires juridiques et fiscaux corporate	8 562,98
Frais rapport annuel	-250,00
Annonces légales	1 144,00
Frais d'assemblée générale	93,61
Frais bancaires	998,93
Cotisations	1 014,98
C.V.A.E.	11 731,00
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>83 840,10</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements d'achats d'immeubles en cours de construction		
Engagements donnés (promesses d'achats)		
Hypothèques liées à un emprunt bancaire		
Nantissements de parts sociales	351 334,59 €	351 334,59 €
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	329 934,50 €	324 606,23 €

Pour l'emprunt de 620 000 € de la SCI Rueil Commerces avec la Banque Palatine :

La SCPI Altixia Commerces s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 60%.
- le ratio DSCR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 105%.

*Privilège de prêteur de deniers :*

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 620 000 €.
- Accessoire : 124 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux :

- Engagement de non cession de parts et maintien du capital de la SCI Rueil Commerces.
- Garantie à première demande en faveur de la SCCV Rueil Malmaison F1 d'un montant maximum de 622 440 € prenant fin le 30/06/2021.

Pour l'emprunt de 5 000 000 € (en quote part de la SCPI Altixia Commerces) avec le Crédit Agricole Brie Picardie :

La SCPI Altixia Commerces s'engage à respecter les ratios suivants :

- le ratio LTV immeuble doit, à tout moment être inférieur ou égal à 50%.
- le ratio ICR immeuble doit, à tout moment être supérieur ou égal à 2.

*Privilège de prêteur de deniers :*

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sureté :

- Montant en principal : 5 000 000 €.
- Accessoire : 1 000 000 €.

Cession de créances (loi Dailly) sur les créances au titre des baux.

## PROMESSES D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
Avenue du Maréchal Turenne - Luxeuil-les-Bains	Commerces	09/12/2024	4 300 000 €

TOTAL PROMESSE D'ACHAT

4 300 000

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

	Montant(€)
Locataires	181 052,85
Locataires : factures à établir	308 177,82
Locataires : créances douteuses	550 873,73
<b>TOTAL</b>	<b>1 040 104,40</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Montant(€)
Résultat au 31 décembre 2024	4 631 519,11
Report à nouveau antérieur	891 328,57
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>5 522 847,68</b>
Distribution des acomptes sur dividende	<b>5 190 409,11</b>
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>5 190 409,11</b>
Reconstitution du report à nouveau*	1 331,00
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT**</b>	<b>333 769,57</b>

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

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	Montant (€)
Redditions d'appels de Fond locataires - Charges locatives perçues d'avance	75 526,35
Franchises de loyers perçues à l'acquisition	334,35
<b>TOTAL</b>	<b>75 860,70</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Néant

## AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION

	Montant (€)
Frais d'émission d'emprunt restant à amortir	56 586,75
<b>TOTAL</b>	<b>56 586,75</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Société de gestion – ALTIXIA REIM	Montant (€)
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commission de souscription (HT)	161 922,97
Commission de gestion (HT)	949 418,03
Honoraires divers (HT)	4 000,00
Commission sur acquisitions (HT)	
Commission sur arbitrage (HT)	15 480,00
Commission sur cession de parts	150,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 130 971</b>
<b>Rémunérations versées</b>	
Acomptes sur dividendes versés	260,00
Plus values de cessions versées	7,75

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
<b>Commerces</b>	99 874 450,34 €	96 906 242,72 €	100 467 011,33 €	99 379 042,72 €
<b>Activités</b>	2 304 174,40 €	2 000 000,00 €	2 304 174,40 €	1 970 000,00 €
<b>Bureaux</b>	2 701 200,00 €	2 420 000,00 €	2 701 200,00 €	2 500 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>104 879 824,74 €</b>	<b>101 326 242,72 €</b>	<b>105 472 385,73 €</b>	<b>103 849 042,72 €</b>
<b>Participations financières</b>				
<b>SCI Rueil Commerces</b>	351 334,59 €	636 023,03 €	351 334,59 €	596 586,08 €
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>105 231 159,33 €</b>	<b>101 962 265,75 €</b>	<b>105 823 720,32 €</b>	<b>104 445 628,80 €</b>

## 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 et aménagements (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
Chambly	60150	590 rue Jean Renoir	Commerces	50%	9 055	28-mars-19	15 708 022	44 243	15 752 265
Noisy-le-Sec	93130	39 rue de Paris	Commerces	56%	2 544	24-juil.-19	5 573 480	171 949	5 745 429
Rueil-Malmaison (Icade)	92500	rue des Bons Raisins	Commerces	50%	600	30-avr.-19	1 697 065		1 697 065
Paris	75016	7 rue Gustave Courbet	Commerces	100%	61	20-déc.-19	1 138 157		1 138 157
Paris	75007	206 rue de Grenelle	Commerces	100%	119	6-mars-20	2 541 566	4 900	2 546 466
Paris	75017	184 rue Cardinet	Commerces	100%	53	17-avr.-20	810 510		810 510
Le Mans	72000	272 avenue Georges Durand	Commerces	100%	875	12-juin-20	2 065 450		2 065 450
Paris	75116	188 avenue Victor Hugo	Commerces	100%	353	3-oct.-20	6 120 638		6 120 638
Chasseneuil-du-Poitou	86360	12 allée du haut Poitou	Commerces	100%	3 000	8-sept.-21	4 927 650		4 927 650
Saint-Germain-en-Laye	78100	Rue Henri Dunant	Commerces	100%	363	26-nov.-20	1 788 507		1 788 507
La Ciotat	13600	Le Spot	Commerces	100%	1 211	28-févr.-22	5 045 306		5 045 306
Angoulins	17690	Rue du Moulin de la Pierre	Commerces	100%	5 211	13-juin-22	8 753 435		8 753 435
Chatenay-Malabry	92290	ZAC E La Vallée	Commerces	100%	3 211	28-juil.-21	10 837 647		10 837 647
Gassin	83580	Centre commercial Gassin La Foux	Commerces	100%	1 003	27-déc.-22	4 854 387		4 854 387
Anglet	64600	77 Av. de Bayonne	Commerces	100%	488	27-déc.-22	2 885 307		2 885 307
Lyon Gerland	69007	Quartier de Gerland	Commerces	100%	399	27-déc.-22	4 670 174		4 670 174
La Chapelle St Aubin	72650	22 rue du Moulin aux Moines	Commerces	100%	1 369	14-févr.-23	2 109 050		2 109 050
Nîmes	30900	ZAC des Costières	Commerces	100%	5 603	31-mai-23	11 404 978		11 404 978
Mondeville	14120	Les Carandes	Commerces	80%	4 192	29-juin-23	6 722 030		6 722 030
<b>TOTAL COMMERCES</b>					<b>39 710</b>		<b>99 653 359</b>	<b>221 092</b>	<b>99 874 451</b>
Stains	93240	54 avenue Gaston Monmousseau	Activités	100%	1 230	4-janv.-23	2 304 175		2 304 175
<b>TOTAL ACTIVITES</b>					<b>1 230</b>		<b>2 304 175</b>		<b>2 304 175</b>
Conflans-Ste-Honorine	78700	3 rue de l'Hautil	Bureaux	100%	844	22-déc.-20	2 701 200		2 701 200
<b>TOTAL BUREAUX</b>					<b>844</b>		<b>2 701 200</b>	<b>0</b>	<b>2 701 200</b>
<b>TOTAL COMMERCES &amp; ACTIVITES &amp; BUREAUX</b>					<b>41 784</b>		<b>104 658 735</b>	<b>221 092</b>	<b>104 879 827</b>
-					0		0	0	0
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DETENUS EN INDIRECT PAR LA SCPI</b>					<b>41 784</b>		<b>104 658 735</b>	<b>221 092</b>	<b>104 879 827</b>
<b>SCI RUEIL COMMERCES</b>									
Rueil-Malmaison (Emerige)	92500	76 rue des Bons Raisins	Commerces	50%	144	20-déc.-18	351 335		351 335
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>144</b>		<b>351 335</b>		<b>351 335</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>41 928</b>		<b>105 010 069</b>	<b>221 092</b>	<b>105 231 161</b>



# RAPPORT

## DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

Par ailleurs, nous avons été informés par la société de gestion de ses évolutions de gouvernance au cours de l'année. Nous tenons à saluer la qualité des échanges que nous avons eus avec Madame Sonia Fendler depuis la création de la SCPI ALTIXIA COMMERCES et nous apprécions les efforts menés par la nouvelle gouvernance pour conserver une qualité de communication et transparence.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de la SCPI ALTIXIA COMMERCES s'est élevée pour cet exercice à 6 476 918 euros correspondant à la souscription de 31 906 parts nouvelles. 24 704 parts ont été retirées au cours de l'exercice portant la progression nette du nombre de parts à 7 202 parts. Le capital nominal qui s'élevait à 79 718 400 euros au 31 décembre 2023, était ainsi porté à 79 537 500 euros au 31 décembre 2024.

A cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI ALTIXIA COMMERCES représentait 107 640 750 euros et aucune demande de retrait de parts n'était en attente.

### 2. SITUATION DU PATRIMOINE

LA SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2024.

Au niveau locatif, le taux d'occupation physique s'élevait à 92,93 % au 31 décembre 2024 et le taux d'occupation financier à 90,77 % au titre du 4ème trimestre 2024.

Concernant le patrimoine, la Société de Gestion nous a exposé ses axes stratégiques pour l'année 2025 notamment la relance de la collecte qui devrait être favorisée par la suppression temporaire du délai de jouissance des parts du 1er mars au 31 mai 2025. La politique d'investissements immobiliers visera à constituer, via une hausse du taux d'endettement de la SCPI avec un taux d'endettement cible de 3% en 2025, un patrimoine diversifié en termes de localisation géographique (actifs parisiens ou en régions) 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 2024 et en quote part de détention de la SCPI, à 101 326 242,72 euros pour les actifs détenus en direct, et à 835 000 euros pour l'actif détenu via la SCI RUEIL COMMERCES.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 208,07 euros.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 26 mars 2025, 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 2024. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

Le taux d'endettement est de 4,9 % au 31 décembre 2024.

L'exercice social de la SCPI ALTIXIA COMMERCES se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 4 631 519,11 euros, correspondant à un résultat pour une part sociale ayant jouissance sur toute la durée de l'exercice à 10,35 euros.

Le dividende versé a été de 10,40 euros par part en jouissance soit un taux de distribution de 5,12 %. Ce dividende comprend le versement exceptionnel d'une plus value de cession réalisée en janvier 2024 à l'issue de la cession d'une surface de commerces de 258 m<sup>2</sup> louée à une pharmacie sur l'actif Rueil Malmaison — Icade.

Pour 2025, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager une distribution comprise entre 4,90 % et à 5,25 %.

### 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 et d'autoriser/prendre acte de la modification de la note d'information afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables suite (i) à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et (ii) à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 en :

- i. Elargissant l'objet social ;
- ii. Insérant la possibilité de créer différentes catégories de parts ;
- iii. Précisant les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution ;
- iv. Modifiant les règles de composition du conseil de surveillance ;
- v. Insérant la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée ;
- vi. Supprimant le quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

### 7. PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

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

Tels sont Mesdames et Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Vincent Danis  
Président

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

A l'assemblée générale de la société ALTIXIA COMMERCES,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA COMMERCES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant,

des actifs immobiliers détenus directement [et / ou indirectement] par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

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

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

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

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements

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

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

Paris La Défense  
**Le Commissaire aux Comptes**

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI 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 avisé 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

### CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

#### ■ Commission de souscription

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un montant de charges de €161 922,97.

#### ■ Commission de gestion

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un montant de charges de €949 418,03.

#### ■ Commission de cession de parts

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

Au titre de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé une charge de €150.

#### ■ Commission d'acquisition et de cession d'actifs

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

- 2% H.T. du prix de cession net vendeur ;
- 3% H.T. du prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais).

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 2024, votre société n'a comptabilisé aucune charge au titre des acquisitions et un montant de €15 480 au titre des cessions en déduction des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

#### ■ 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 2024, votre société n'a comptabilisé aucune charge.

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

##### ■ Nature et objet :

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

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

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

o des prestations de commercialisation. A ce titre la société ALTIXIA REIM pourra être amenée à :

- rechercher des locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de la S.C.P.I.,
- négocier avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués,
- négocier avec les locataires en vue du renouvellement de leur bail,
- négocier avec les locataires en vue d'une extension ou d'une réduction de la surface de leurs locaux.

o des prestations d'actes. A ce titre la société ALTIXIA REIM aura la mission d'établir les actes juridiques de toute

nature concourant à la mise à disposition d'un local.

##### ■ Modalités :

#### Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, la société ALTIXIA REIM percevra :

o pour les études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;

o pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à €200 H.T. par actif et par contrôle.

o pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,

o pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,

o pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de €500 H.T. par actif concerné,

o pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de €5 000 H.T. par certification ou labellisation,

o pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,

o pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 par actif et par an.

Chacune de ces rémunérations constitue un maximum et sera facturée par la société ALTIXIA REIM, pour chaque immeuble à l'achèvement de la mission à laquelle elle se rapporte et par an.

#### Au titre des prestations de commercialisation, la société ALTIXIA REIM percevra :

##### ■ relocations :

- versement par la S.C.P.I. d'un honoraire au plus égal à :

- 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial,
- 10% H.T. pour un bail de courte durée,

- versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :

- 15% H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte,
- 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

Cet honoraire sera facturé au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

- négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) :

- versement d'un honoraire au plus égal à 15% H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

Au titre de rédaction d'actes, la société ALTIXIA REIM percevra une rémunération forfaitaire maximale par acte :

- o €1 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est inférieur à €10 000 ;
- o €2 000 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €10 000 et €50 000 ;
- o €3 500 H.T. lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est compris entre €50 000 et €100 000 ;
- o €5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €100 000.

Cette rémunération forfaitaire maximale sera facturée au locataire par la S.C.P.I. concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

Au titre de cette convention, les montants facturés au cours de l'exercice 2024 par la société de gestion à votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Prestations techniques : €0 ;
- Prestations de commercialisation : €0 ;
- Prestation de rédaction d'acte : €4 000 H.T.

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

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 de la Société au 31 décembre 2024 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2024 ;
5. Revue du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des conventions ;
6. Réitération de l'autorisation de recours à l'emprunt en délivrant toutes garanties ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
8. Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession ;
9. Rémunération du conseil de surveillance ;
10. Pouvoirs pour les formalités.

### RÉSOLUTIONS SOUMISES

#### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Elargissement de l'objet social et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
2. Insertion de la possibilité de créer différentes catégories de parts et modification corrélative des statuts ;
3. Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
4. Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification des statuts et de la note d'information ;
5. Insertion de la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
6. Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
7. Pouvoirs pour les formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### Approbation des comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion ALTIXIA REIM, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 79 537 500 € représentant 31 906 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus à la Société de gestion ALTIXIA REIM, pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### Affectation du résultat

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

Ayant pris acte que :

- Le résultat du dernier exercice clos de : 4 631 519,11 €
- Augmenté du report à nouveau (RAN) antérieur de : 891 328,57 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 1 331,13 €
- Constitue un bénéfice distribuable de 5 524 178,68 € Décide de l'affecter :
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 5 190 409,11 €, soit 10,08 € par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2024,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 333 769,57,00 €, soit 0,63 € par part au 31 décembre 2024.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum

et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :**  
102 223 481 €, soit 192,78 € par part
- **valeur de réalisation :**  
99 014 753 €, soit 186,73 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
110 327 346 €, soit 208,07 € par part

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

#### SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

##### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » et constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte sur la base de situations intermédiaires.

L'Assemblée Générale précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

L'assemblée générale prend acte que 175 762 € ont été distribués au titre des plus-values brutes immobilières, 170 710.08 € au titre des plus-values nettes, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### **Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins values de cession**

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

- autorise la distribution effectuée par la Société de Gestion, au cours de l'exercice 2024 et sans autorisation préalable de l'Assemblée, de la somme de 12 669,05 euros prélevée sur la prime d'émission et correspondant au solde débiteur du compte de plus ou moins-values ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à imputer sur la prime d'émission le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, en application de l'article XX 5. des statuts de la Société de fixer la rémunération annuelle (jetons de présence) des membres du Conseil de surveillance à un montant de 3 000 euros à compter du présent exercice et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

##### **Pouvoirs pour formalités**

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

# Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Elargissement de l'objet social et modification corrélative des statuts et de la note d'information

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 les statuts et la note d'information de la Société, afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 permettant notamment (i) de détenir des titres de sociétés de personnes ou autres que des sociétés de personnes et (ii) à titre accessoire des meubles meublants affectés aux immeubles détenus ainsi que des installations de toute procédé de production d'énergies renouvelables.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article II des statuts et autorise la modification de la note d'information.

L'article II des statuts est désormais rédigé comme suit :

#### "ARTICLE II. OBJET DE LA SOCIÉTÉ

La SOCIÉTÉ a pour objet :

i. L'acquisition directe ou indirecte (c'est-à-dire en parts titres de sociétés) d'immeubles, achevés, ou en l'état futur d'achèvement, situés en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne et de l'Europe dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-155 du code monétaire et financier. Pour ce qui concerne les parts de sociétés, il s'agit de parts de sociétés de personnes et toutes autres parts ou actions de société autorisées par la réglementation. La SOCIÉTÉ peut les acquérir et les gérer, dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115, R.214-155, R.214-155-1 et R.214-156 du code monétaire et financier.

ii. L'acquisition des terrains à bâtir pour y construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

iii. L'acquisition de parts d'autres SCPI et, d'Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI), de parts de sociétés de personnes, des parts ou actions de sociétés autres que des sociétés de personne dans les conditions et limites définies par les dispositions des articles L.214-115 et du dernier alinéa de l'article R.214-156 du code monétaire et financier.

iv. L'acquisition d'immeubles ou parts de sociétés peut être réalisée directement, par voie d'apports en nature ou dans le cadre d'une fusion avec une autre SCPI.

v. L'acquisition de droits réels, conformément aux dispositions de l'article R.214-155-1.

vi. La gestion de ce patrimoine immobilier à des fins locatives en concluant à cet effet et de manière non exhaustive tout contrat de bail commercial, bail de courte durée, bail civil, bail administratif, convention d'occupation précaire, convention d'occupation et/ou tout titre ainsi tout avenant que portant

location de tout ou partie de tout immeuble détenu directement ou indirectement par la SOCIÉTÉ.

vii. La réalisation de travaux sur le patrimoine de la SOCIÉTÉ et conclure à cet effet tous contrats nécessaires notamment tout contrat de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, marché de travaux, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat avec un bureau de contrôle, contrat avec un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé et plus généralement tout contrat requis par la réglementation ou les règles de l'art.

Ces travaux sont de toute nature soit notamment construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, surélévation, reconstruction ou mise aux normes environnementales ou énergétiques tant des immeubles que des équipements ou installations nécessaires à leur fonctionnement et utilisation. L'engagement des travaux d'agrandissement et de reconstruction visés ci-dessus est encadré par les dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

o Le financement de ces opérations, notamment investissements et travaux. A cet effet, la SOCIÉTÉ pourra conclure notamment des prêts, crédits, facilités de caisse ou autorisations de découvert émis par tous établissements financiers et en délivrant toutes garanties, le tout conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du code monétaire et financier et de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés Financiers.

o La cession des immeubles visés aux alinéas précédents s'ils n'ont pas été acquis en vue d'être revendus, si ces cessions ne revêtent pas un caractère habituel, le tout dans les limites résultant des dispositions de l'article R.214-157 du code monétaire et financier.

o A titre accessoire, la SOCIÉTÉ peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

o Plus généralement, la SOCIÉTÉ pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère exclusivement civil de la SOCIÉTÉ et qu'elles soient autorisées par la réglementation en vigueur.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Insertion de la possibilité de créer différentes catégories de parts et modification corrélative 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 les statuts de la Société, afin de permettre à la Société de Gestion de créer, si elle le souhaite, des catégories de parts en application des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article X des statuts et prend acte du fait que la Société de Gestion pourra modifier la note d'information lorsque le règlement général de l'Autorité des marchés financiers aura été modifié.

L'alinéa suivant est ajouté à la fin de l'article X des statuts :

#### **"ARTICLE X. TITRES — PARTS DE LA SOCIÉTÉ**

(...)

*Des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

### **TROISIÈME RÉOLUTION**

#### **Précision sur les modalités de détermination et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution et modification corrélative des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 selon lesquelles les valeurs de réalisations et de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice et lors de la situation comptable intermédiaire de chaque premier semestre. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les articles XV et XX 3. des statuts et prend acte de la modification corrélative de la note d'information.

L'alinéa suivant est inséré au sein de l'article XV des statuts après le 12<sup>ème</sup> alinéa :

#### **"ARTICLE XV. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

(...)

*La société de gestion arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SOCIETE et les publie à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SOCIETE et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.*

(...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

Le dernier alinéa du paragraphe 3. Mission et pouvoirs du Conseil de surveillance au sein de l'article XX. Conseil de surveillance des statuts est supprimé :

*« Il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

#### **Modification des règles de composition du conseil de surveillance et modification des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles le conseil de surveillance est composé de trois à douze membres. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article XX des statuts et prend acte de la corrélatrice de la note d'information.

Le premier alinéa de l'article XX des statuts est modifié comme suit :

#### **« ARTICLE XX. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

*Les associés réunis en assemblée générale ordinaire désignent un conseil de surveillance composé de sept associés au moins 3 à 12 associés. Ce conseil a les attributions définies par la réglementation et notamment les dispositions de l'article L.214-99 du code monétaire et financier et de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF.*

(...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

#### **Insertion de la possibilité de tenir les assemblées par voie dématérialisée et modification corrélative des statuts et de la note d'information**

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir par voie dématérialisée. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article XXI des statuts et prend acte de la modification corrélative de la note d'information.

Le deuxième alinéa du chapeau de l'article XXI est modifié comme suit :

#### **« ARTICLE XXI. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

(...)

*Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. »*

Un alinéa est ajouté à l'article XXI 4. des statuts et l'ancien premier alinéa est modifié comme suit :

## "ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

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

*Les assemblées générales ont lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire. La société de gestion peut également décider que l'assemblée générale se tiendra exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.*

*Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, sur place ou par un moyen de télécommunication permettant leur identification si l'auteur de la convocation a prévu cette possibilité, ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du code monétaire et financier*

(...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modification corrélative des statuts et de la note d'information

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 les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables, suite à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 selon lesquelles les assemblées générales peuvent se tenir sans quorum. Il est précisé que la note d'information sera modifiée corrélativement.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les différentes dispositions de l'article XXI des statuts concernant le quorum et la deuxième convocation en cas d'absence de quorum lors de la première convocation et prend acte de la modification corrélative de la note d'information

Le 2. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 2. Délai de convocation

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.»*

Le quatrième alinéa du 3. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 3. Ordre du jour

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-138 du code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation*

*dans les conditions prévues par la réglementation.»*

Le 5. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 5. Délibération — Quorum

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire comme extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.*

*L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.*

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la SOCIÉTÉ au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*

Les deux derniers alinéas du 6. de l'article XXI des statuts est modifié comme suit :

### « ARTICLE XXI. ASSEMBLEES GENERALES

(...)

#### 6. Consultation écrite

*Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.*

*Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.»*

## SEPTIÈME RÉOLUTION

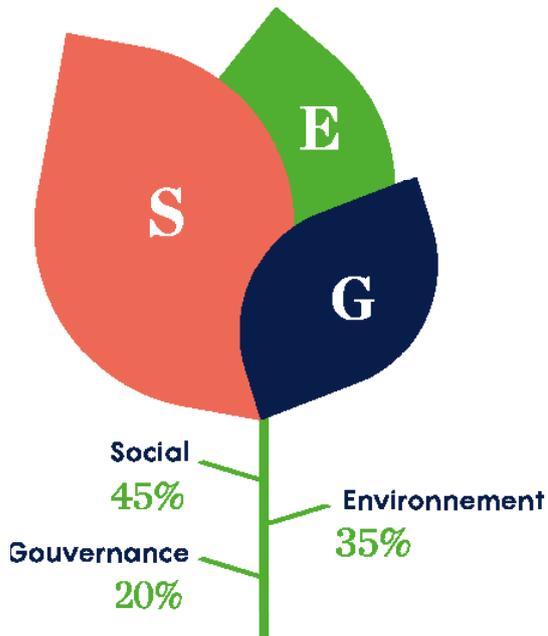
### Pouvoirs pour formalités

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



## LA SCPI ALTIXIA COMMERCES BÉNÉFICIE DU LABEL ISR

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



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

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

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

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

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

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





### Objectif principal

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

- En favorisant l'amélioration des actifs ou en visant des actifs performants d'un point de vue énergétique.
- En étudiant la faisabilité d'implantation de production d'énergie renouvelable in situ ou en favorisant la mise en place de contrats d'alimentation auprès de fournisseurs d'ENR.



### Objectif principal

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

- En privilégiant des zones d'aménagement avec une ambition environnementale (écocité, écoquartier, réhabilitation de friche).
- En favorisant l'installation d'activités qui contribuent à l'accès aux soins, à l'éducation, aux services publics, aux loisirs, à l'art de vivre ou encore aux commerces BIO.
- En soutenant l'installation de dispositifs favorables à la mobilité électrique et au vélo.
- En diversifiant les services accessibles in situ et à proximité.



### Objectif principal

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

- En intégrant des clauses "vertes" dans nos contrats avec nos facility managers, property managers, prestataires travaux et en concluant des annexes environnementales avec nos locataires afin de mettre en place une démarche vertueuse et le développement de pratiques responsables.
- En réalisant systématiquement des études de vulnérabilité des actifs via l'outil Batadapt ou un équivalent.
- En favorisant le confort d'été hors climatisation pour les occupants et usagers en anticipation des vagues de chaleur et dans un souci de réduction de l'impact environnemental de nos actifs.

# NOTRE MÉTHODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS



Lors de la **phase d'investissement**, chaque actif du fonds fait l'objet d'un audit permettant d'évaluer ses caractéristiques quant aux critères ESG à sa date d'acquisition.

Pour les critères n'ayant pu être évalués lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations est effectuée par les équipes d'ALTIXIA REIM accompagnées de bureaux d'études techniques spécialisés, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes en charge de l'Investissement, de l'Asset et/ou du Property ou Facility Management.

En **phase d'exploitation**, la collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes d'Asset Management, accompagnées par les Property Managers. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Les informations prises en compte se basent sur l'ensemble des caractéristiques techniques des bâtiments et de leurs équipements, mais également sur l'environnement proche des actifs et les éléments du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. A ce titre, l'accessibilité par les transports en commun, la proximité d'autres commerces ou de services permettant de renforcer une vie de quartier font partie des critères que nous avons décidé de mettre en valeur.

Une grille de notation comprenant 36 critères répartis sur les 3 piliers E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière de l'ensemble des actifs immobiliers de la **SCPI Altixia Commerces**.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une pondération en fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

La note-seuil du fonds a été définie en évaluant un actif type (classique) représentatif de l'univers investissable de la **SCPI Altixia Commerces** selon :

- Les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).

- et/ou un benchmark interne.

En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine d'Altixia Commerces.

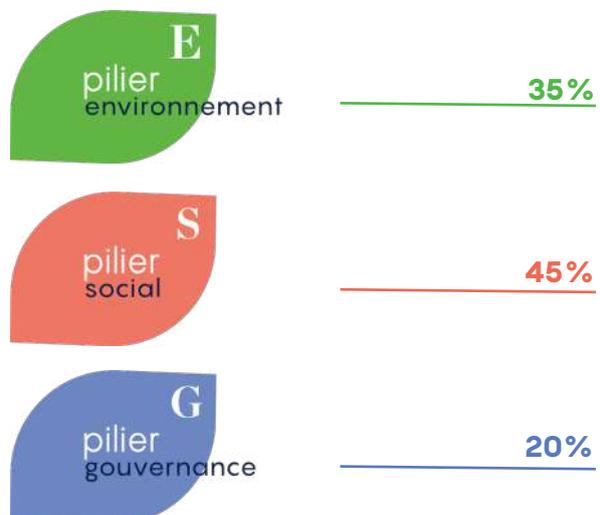
A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil : pour ces actifs, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ; = « Best in class »

- Les actifs dont la note est en dessous de la note-seuil : ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note-seuil du fonds. = « Best-in-progress »

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Altixia Reim pour la SCPI Altixia Commerces et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Thématique	Nombre de critères
GES	3
Energie	4
ENR	3
Ressources et déchets	1
Eau	2
Biodiversité	1
Accessibilité	2
Mobilité	3
Confort & bien-être	1
Services rendus aux occupants	1
Santé & sécurité	2
Dynamisation des territoires	3
Résilience au changement climatique	2
Parties prenantes	7
Achats responsables	1
	<b>36</b>



# L'ENGAGEMENT D'ALTIXIA



# EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Le logo d'**ALTIXIA REIM**, « La Libellule » est un animal qui ne vit que dans des espaces non pollués et qui a la particularité de ne jamais reculer devant un obstacle !

À ce titre, **ALTIXIA REIM** a d'ores et déjà investi dans la rénovation de tourbières, lieu de vie privilégié pour la biodiversité.

**ALTIXIA REIM** s'engage pour la biodiversité en contribuant à la restauration et à la préservation à long terme d'une tourbière vosgienne depuis 2022.

L'objectif est double :

- recréer un habitat remarquable, favorable à plusieurs espèces de libellules,
- contribuer à la séquestration de carbone et la production durable de bois, l'un des écomatériaux du futur.

Cette opération vise notamment à favoriser certaines libellules inféodées à ce milieu. Attachée à la symbolique de la libellule, **ALTIXIA REIM** finance chaque année 2 000 m<sup>2</sup> afin d'inscrire son engagement dans la durée. Elle verse ainsi 10 000 €/an au programme : dans 10 ans, elle aura permis la restauration de 20 000 m<sup>2</sup> de ce site.

Ce projet est mis en œuvre par  
**Le Printemps des Terres**,  
société à mission dédiée à la transition  
écologique des territoires.



«Au-delà d'un simple logo, la libellule représente la sagesse, le courage et la capacité d'adaptation, des valeurs chères à Altixia.

Nous sommes très fiers de cet engagement concret mené sur des bases scientifiques et en concertation avec les acteurs locaux.»

**Sophie de Roodenbeke, Directrice Juridique**  
à l'initiative de l'engagement d'Altixia REIM.

# ANNEXE RTS SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : **ALTIXIA COMMERCES** Identifiant d'entité juridique : **ALTIXIA REIM**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

**Non**

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan



### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre une démarche extra-financière volontaire d'investissement socialement responsable et promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales

- **Consommations énergétiques :**

Les critères de cette thématique visent à suivre les consommations énergétiques, recenser les DPE (Diagnostiques de Performances Energétiques) des actifs, mettre en place des travaux d'amélioration de ces derniers ainsi que la mise en place de dispositifs de réduction de la consommation énergétique.

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Au travers de cette thématique, il s'agit d'étudier les émissions réelles de GES (Gaz à Effet de Serre) issues des consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, mais également d'identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes et de surveiller leurs taux de fuite des installations.

- **Energies renouvelables :**

La démarche du fonds consistera à privilégier le recours à un fournisseur d'EnR (Energies Renouvelables) a minima pour les surfaces de parties communes mais également à initier la réalisation d'études de faisabilité d'implantation d'installation visant à la production d'EnR sur les sites, et en cas d'installation à suivre le ratio d'énergie produite vis-à-vis des consommations énergétiques totales de l'actif.

- **Ressources et déchets :**

Il s'agit de mettre à disposition différents dispositifs de tri en flux séparés sur site.

- **Ressource en eau :**

Le but est ici de mettre en place différents systèmes de réduction de la consommation d'eau, ainsi que, lorsque c'est possible, un dispositif de récupération des eaux de pluie.

- **Biodiversité :**

Ce critère a pour objectif de favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité.

- **Accessibilité :**

Ici il s'agit de s'assurer de la mise en place de dispositifs participants à la conformité du site aux réglementations en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- **Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance entre chaque bâtiment et un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés l'accès à des dispositifs favorables aux mobilités douces (mobilité électrique, vélo, équipements) sur le site ou jusqu'à 400 mètres ou encore le "walk score" qui reflète la facilité d'accès piéton au site.

- **Confort et bien-être :**

Il s'agit de privilégier l'installation ou valoriser la présence d'espaces verts et de détente sur site.

- **Santé et sécurité :**

Ces critères ont pour objectifs d'analyser le niveau de sécurité des locaux ainsi que le niveau de qualité de vie intérieur, cela par le biais, entre autres de mesures de la qualité de l'air.

- **Services rendus aux occupants :**

Ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à moins de 800 mètres du site.

- **Dynamisation des territoires :**

Il s'agit d'étudier la contribution positive de l'activité du locataire sur la dynamisation du territoire mais également de privilégier les implantations dans des écoquartiers, écocités... ou des friches (ci-après les "Quartiers Eco Responsables") ainsi que la promotion de l'adhésion du locataire à une initiative vertueuse.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

- **Consommations énergétiques :**

*Indicateur :*

Part des locataires présentant un DPE C, B, A : 10%

- **Energies renouvelables :**

*Indicateurs :*

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR (+part des actifs disposant d'une installation de production in situ) : 9 %
- Part des locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR : 1%
- Consommations réelles tous fluides tous usages : 110,22 kWh / m<sup>2</sup> / an (données 2023 sur base de 31% des surfaces du patrimoine immobilier pour lesquelles la donnée est connue).
- Emissions de GES : 3,40kgCO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an (données 2023 sur base de 54% des surfaces du patrimoine immobilier pour lesquelles la donnée est connue).

- **Mobilité :**

*Indicateur :* Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique : 55%

- **Services rendus aux occupants :**

*Indicateur :* Part des actifs présentant au moins 3 services in situ ou à proximité : 100%

- **Dynamisation des territoires :**

*Indicateurs :*

- Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche : 27%
- Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice : 77%

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

INDICATEURS	2024	2023
Part des locataires présentant un DPE C,B,A	10%	9%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude ENR	9%	9%
Part des locataires bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en ENR	1%	3%
Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique	55%	55%
Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité	100%	100%
Part des actifs localisés dans une zone de renouvellement urbain, écocité, écoquartier ou renouvellement de friche	27%	27%
Part des actifs dont au moins un locataire exerce une activité très contributrice ou contributrice	77%	77%

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES prend en compte les principales incidences négatives suivantes :

- Combustibles fossiles : pour l'exercice 2024, la part des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est de 0%.
- Efficacité énergétique : pour l'exercice 2024 :
  - Part des actifs présentant un DPE : 14%

- Parmi les actifs ayant un DPE non vierge, part des actifs présentant un DPE E et F et G: 3 %
- Production des déchets d'exploitation : pour l'exercice 2024, la part des actifs proposant le tri des déchets et/ou pour lesquels un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets a été conclu est de 91 %



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<i>Chamblyrama ((60) (30)</i>	<i>Commerces</i>	<i>15%</i>	<i>France</i>
<i>ZAC LaVallée, Chatenay Malabry (92)</i>	<i>Commerces</i>	<i>14%</i>	<i>France</i>
<i>ZAC des Costières, Nîmes (30)</i>	<i>Commerces</i>	<i>10%</i>	<i>France</i>
<i>ZAC des Fourneaux, Angoulins (17)</i>	<i>Commerces</i>	<i>8%</i>	<i>France</i>

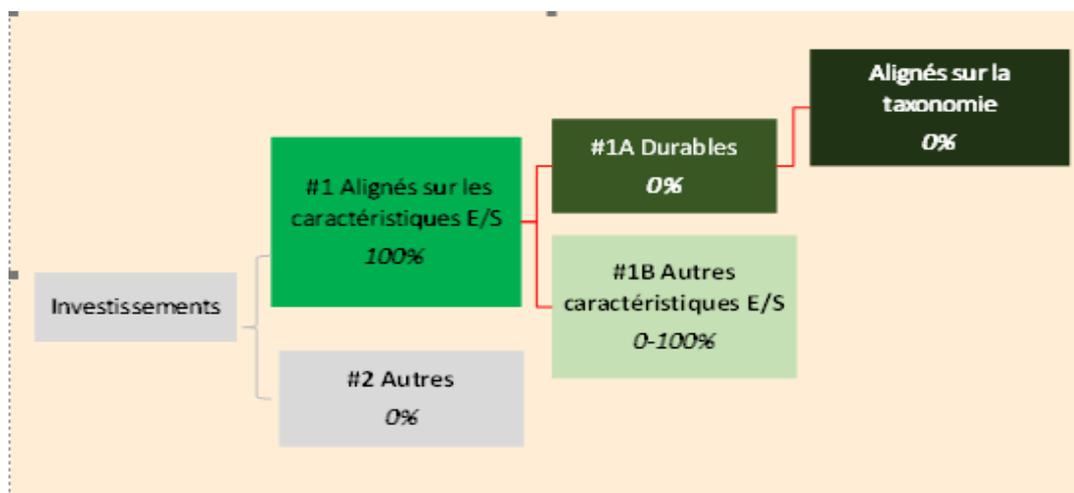


### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

#### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire et majoritairement les commerces.



**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxinomie.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes .

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements alignés sur la taxinomie.



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social**

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI ALTIXIA COMMERCES n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Conformément à sa politique ISR, la grille applicable à la SCPI ALTIXIA COMMERCES intègre 36 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

La SCPI ALTIXIA COMMERCES souhaite soutenir la dynamisation des territoires en investissant notamment dans des zones de renouvellement urbain où émergent des quartiers écoresponsables, des quartiers associant agrément, espaces verts, etc., afin d'y privilégier l'installation d'une offre de commerces de proximité pour les habitants et orientés autour du "bien-vivre".

En ce sens, la pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les thématiques sociales pour ce fonds.

Avant tout nouvel **investissement** par le fonds, le calcul de la note ESG initiale de l'actif, selon la grille de la SCPI, est effectué, notamment sur la base des informations récoltées lors de l'audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel ou le logiciel développé qui permettra de déterminer la note ESG initiale.

Dans le cas où l'actif a une note initiale en dessous de la note-seuil, les équipes Investissement/Asset management/Fund proposent un plan d'amélioration de cette note ESG visant, soit à atteindre la note-seuil, soit une progression de celle-ci de 20 points, dans un délai de trois ans. Ces plans d'amélioration pourront justifier des budgets de travaux, déterminés avec l'assistance éventuelle d'auditeurs techniques. Les coûts induits seront intégrés au business plan de chaque actif.

Au cours de l'exercice 2024, l'ensemble des actifs acquis a fait l'objet du calcul de cette note initiale et le cas échéant d'un plan d'amélioration.

Au stade de la **gestion**, l'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long de la durée de détention de l'actif. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an.

De plus, la SCPI ALTIXIA REIM fait appel aux services de la société Advizeo by Setec qui propose une expertise dans le domaine du traitement de données énergétiques et une solution logicielle assurant la qualité des données (contrôle de cohérence et de pertinence) des différentes sources énergétiques. Elle offre également un outil de pilotage permettant la mise en œuvre d'une stratégie énergétique patrimoniale, ainsi qu'un accompagnement de ses équipes pour identifier les dérives de pilotage et permettre l'optimisation des sites.

Au cours de l'exercice 2024, plusieurs actifs de la SCPI ALTIXIA COMMERCES ont fait l'objet d'un audit et d'une proposition de stratégie énergétique patrimoniale de la part d'Advizeo.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?**

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

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

Un service client à votre écoute

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