

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Avis de convocation / avis de réunion

**SCPI ALTIXIA COMMERCES**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

32 avenue Marceau, Paris (75008)

RCS Paris 844 615 997

Visa SCPI n°19-03 en date du 12 mars 2019

**AVIS DE CONVOCATION****ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 AVRIL 2024**

Les associés de la SCPI ALTIXIA COMMERCES sont avisés qu'ils sont convoqués en assemblées générales ordinaire et extraordinaire qui se tiendra :

**Le 23 avril 2024 à 10 heures**

au siège social : 32 avenue Marceau à Paris 8ème

A l'effet de délibérer sur les ordres du jour suivants :

**Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :**

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023 ;
2. Quitus à la Société de gestion ;
3. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
4. Approbation des valeurs de la Société et de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) arrêtées au 31 décembre 2023 ;
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. Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre ;
9. Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre ;
10. Pouvoirs pour les formalités.

**Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :**

1. Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits et modification corrélative des statuts et de la note d'information ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

## PROJETS DE RESOLUTIONS

### Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

#### PREMIERE RESOLUTION

---

##### 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 2023, 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 79 718 400 € représentant 531 456 parts souscrites à un montant nominal de 150 €.

#### DEUXIEME RESOLUTION

---

##### 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 2023 et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### TROISIEME RESOLUTION

---

##### 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 :	4 143 260,62 €
- Augmenté du report à nouveau antérieur de :	1 329 851,63 €
- Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	164 671,61 €

Constitue un bénéfice distribuable de : 5 637 783,86 €

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 4 746 455,29 €, soit 10,35 € par part de la SCPI en pleine jouissance et correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2023,

- Dont 4 143 260,62 €, soit 9,04 € par part correspondant au montant des acomptes versés aux associés au titre de l'exercice 2023,

- Dont 603 194,67 €, soit 1,31 € par part, correspondant au montant des acomptes versés aux associés, prélevés sur le RAN existant au 31 décembre 2022,
- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 891 328,57 €  
soit 1,68 € par part au 31/12/2023

#### QUATRIEME RESOLUTION

---

##### **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 2023 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 103 038 903,12 €, soit 193,88 € par part
- valeur de réalisation : 101 703 160,28 €, soit 191,37 € par part
- valeur de reconstitution : 113 286 650,55 €, soit 213,16 € par part

#### CINQUIEME RESOLUTION

---

##### **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.

#### SIXIEME RESOLUTION

---

##### **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.

#### SEPTIEME RESOLUTION

---

##### **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 228 526,08 € ont été distribués au titre des plus-values immobilières brute au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## HUITIEME RESOLUTION

---

### **Point sur le mandat de l'expert immobilier et décision à prendre**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, accepte le renouvellement du mandat de l'expert immobilier en application de l'article R. 214-157-1 Code monétaire et financier, à savoir BPCE Expertises Immobilières, pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## NEUVIEME RESOLUTION

---

### **Point sur le mandat du Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société KPMG SA, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## DIXIEME RESOLUTION

---

### **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 :**

## PREMIERE RESOLUTION

---

**Introduction d'un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité : compensation différée des souscriptions et retraits 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 d'introduire, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel l'assemblée générale statue, un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité de la SOCIETE : le mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits réalisés au cours d'une période de douze (12) mois.

L'assemblée générale décide que les compensations entre les demandes de retraits et les nouvelles souscriptions peuvent être réalisées sur les souscriptions réalisées pendant les douze derniers mois lorsque les sommes issues de ces souscriptions n'ont pas encore été investies et ce dans la limite de 2 % par mois de la valeur de reconstitution de la SOCIETE.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier les articles IX et XI des statuts et autorise la modification de la note d'information.

#### **Article IX. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

##### **Ancienne rédaction :**

*« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.*

*Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.*

*Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.*

*Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.*

*Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.*

*La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.*

*Le montant du capital social est réduit du montant des retraits non compensés par des souscriptions. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi. »*

##### **Nouvelle rédaction :**

*« Le capital social effectif varie entre le capital minimal et le capital maximal autorisé. Le capital social effectif augmente par la création de parts nouvelles en représentation*

*d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital maximal statutairement fixé.*

*Tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du Règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital.*

*Lors de la souscription de parts nouvelles, chaque souscripteur paye, en plus du nominal, une prime d'émission. La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.*

*Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission et fixer les modalités de la souscription dans le respect des dispositions applicables du CMF et du Règlement.*

*Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.*

*La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.*

*Le montant du capital social est réduit du montant des retraits notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. En outre, le montant du capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.»*

## **Article XI. RETRAITS DE PARTS**

Ajout d'un paragraphe et mention supplémentaire (tels que soulignés ci-après) :

*« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées dans les présents statuts.*

*Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la société de gestion (y compris un envoi par mail de l'ordre scanné). Les demandes seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.*

*Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.*

*En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.*

*Les parts remboursées sont annulées.*

*Les demandes de retraits peuvent être exécutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze mois précédents. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec (i) les souscriptions réalisées au cours du même mois et (ii) les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ défini dans la note d'information.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la SOCIÉTÉ peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers. Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.*

*Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :*

- 1. Par compensation avec les demandes de souscriptions en cours ou des douze derniers mois si elles existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*
- 2. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur ce fonds. En pareil cas, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.*
- 3. Par la suspension de la variabilité du capital décidée par la société de gestion, conformément à l'article 8 des présents statuts, si des demandes de retrait portant sur plus de 5% des parts de la SOCIÉTÉ ne sont pas compensées par des souscriptions au terme d'un période de six mois consécutifs, et la mise en place d'un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.*
- 4. Par des mesures décidées par une assemblée générale extraordinaire convoquée conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF. Cette convocation intervient dans un délai de deux (2) mois courant à compter du constat par la société de gestion de demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ non satisfaites à l'issue d'un délai de douze (12) mois après leur enregistrement. En pareil cas, la société de gestion en informe l'AMF.*

*L'assemblée générale prend les mesures appropriées dont,*

- A. La suspension de la variabilité emportant l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues.*

*La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-205 à 422-217 du Règlement ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède les 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> vendredi de chaque mois à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé,*



*l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de HERACLES GESTION ou directement auprès de son service client. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion.*

*B. La cession totale ou partielle du patrimoine de la SOCIÉTÉ. »*

## DEUXIEME RESOLUTION

---

### 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.

\* \* \*

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 23 avril 2024, les associés sont informés que de nouvelles assemblées se tiendront sur seconde convocation le **30 avril 2024 à 10 heures**, afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour.

La Société de Gestion  
ALTIXIA REIM