



ALTIXIA VALEUR

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable non dédiée
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 24 septembre 2019
sous le n° SPI20190029

Parts P: FR0013442845

Siège social : 32 avenue Marceau – 75008 Paris
878 595 099 RCS PARIS

RAPPORT ANNUEL 2023



Perspective du quartier des Rives de Vesle à Reims



SOMMAIRE

GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023.....	3
RAPPORT DE GESTION	4
Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice	8
Gestion de la liquidité de la SPPICAV	12
Suivi et gestion des risques auxquels la SPPICAV est exposée	12
Suivi des risques de la Société au cours de l'exercice	13
Evènements significatifs de l'exercice	13
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées	16
Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV	19
Perspectives sur la période à venir	19
Evènements post-clôture	19
Changements substantiels	20
Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme	20
Changement de méthode comptable	22
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI	22
Suivi et gestion des risques auxquels l'OPCI est confronté	24
Politique de rémunération	24
Activité en matière de recherche et développement	24
Dépenses déductibles fiscalement	24
Conventions réglementées	25
Informations des associés	25
Traitement des réclamations des associés	25
Protection des données personnelles (RGPD) des associés	25
Proposition d'affectation du résultat	25
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	27
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	30
TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	31
COMPTES ANNUELS	33
Bilan actif	33
Bilan passif	34
Compte de résultat	35
ANNEXES	36
Règles et méthodes d'évaluation des actifs	36
Hors bilan	40
Evolution de l'actif net	40
Evolution de la valeur actuelle des parts et actions	41
Tableau des filiales et participations	41
Autres actifs à caractère immobilier	41
Décomposition des créances et dettes	42
Ventilation des emprunts	42
Détail des provisions	42
Décomposition des capitaux propres	43
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées	43
Affectation du résultat	44
Frais de gestion	45
Résultat sur cession d'actifs	47
Inventaire	48



GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023

Président

ALTIXIA REIM
Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros
32 avenue Marceau – 75008 Paris
Représentée par Madame Sonia FENDLER
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 6 novembre 2015 sous le numéro GP15000028

Dépositaire et délégataire de la centralisation

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
29 boulevard Haussmann
75009 PARIS

Délégataire de la Gestion administrative et comptable

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
29 boulevard Haussmann
75009 PARIS

Délégataire de la poche financière

Edmond de Rothschild Asset Management France
47 rue du Faubourg Saint Honoré
75401 Paris cedex 08

Commissaires aux comptes

Titulaire

KPMG SA
2 avenue Gambetta Tour Eqho
92066 Paris la Défense CEDEX

Experts immobiliers

CB Richard Ellis Valuation
Cushman et Wakefield



RAPPORT DE GESTION

Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La SPPICAV a pour vocation d'être investie à hauteur minimale de 60 % et de 65% maximum de la valeur globale de ses actifs gérés en immobilier physique d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, entrepôts...), des résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées) voire des logements, par voie directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte (participation dans des sociétés à prépondérance immobilière) et pourra recevoir des apports en nature, par apport de titres représentatifs d'immeubles ou d'immobilier direct ainsi que dans le cadre de contrat de crédit-bail immobilier. A noter qu'une partie de cette poche immobilière pourra également être investie en sociétés foncières cotées, dans la limite de 9% de l'actif.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique sera non seulement la France mais aussi les pays d'Europe Continentale dont notamment l'Allemagne et l'Espagne.

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des biens immobiliers.

Les Actifs Immobiliers pourront être acquis déjà bâtis, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière voire de maîtrise d'ouvrage déléguée. D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés sous toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, définis ci-dessous.

Dans la mesure du possible, la SPPICAV privilégiera les actifs qui permettront d'allier rendement et création de valeur.

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

Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidité

Une poche financière sera constituée dans la SPPICAV à hauteur de 35 % maximum des actifs gérés et sera intégralement déléguée à la société de gestion Edmond de Rothschild Asset Management (France), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gestion de cette poche financière se caractérisera par :

- Une approche de gestion ayant pour objectif une performance globale, sur la durée de détention conseillée, de l'ordre de 3 à 4 % annualisée au-dessus de l'EONIA; avec une volatilité maîtrisée attendue entre 2% et 7% en régime normal ;

- La poche financière sera gérée de manière discrétionnaire et opportuniste. Des positions pourront être prises sur les marchés de taux, actions (de tous types et de tous secteurs y compris foncières cotées) et sur les devises, en direct ou par le biais de l'utilisation d'OPC. Les convictions pourront également être reflétées par une utilisation d'instruments dérivés à des fins d'exposition, de couverture ou d'arbitrage (Les stratégies d'arbitrage visent à bénéficier de différences de valorisation et/ou de divergence de fondamentaux et de positionnement entre différents segments de marché tant sur les marchés d'actions que de taux, de crédit et des changes. Ces stratégies permettant de réduire la corrélation du fonds aux différentes classes d'actifs induisant une moindre dépendance aux stratégies purement directionnelles).



- Cette stratégie sera mise en œuvre au travers d'un univers d'investissement large et diversifié :
 - Actions : toutes zones, privilégiant le retour à l'actionnaire, offrant des dividendes stables et pérennes
 - Obligations de tout type de signature et de toute zone géographique
 - OPC investis dans tout type d'actif et toute zone géographique (Les OPC qui seront sélectionnés seront des OPCVM UCITS).

- Le cadre d'investissement fixé au délégataire de la gestion financière concernant l'éligibilité des titres financiers et la fixation de certaines précisions ou limites applicables à la gestion de la poche financière a connu une évolution au cours de l'année 2023 afin d'adapter la politique de gestion de la poche financière de l'OPCI au contexte des marchés financiers :
 - Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers seront réalisés dans les pays de la zone euro, pour un minimum de 30% de l'actif net de la poche;

 - Les investissements en disponibilités ou dépôts à terme ne représenteront pas plus de 50% de l'actif net de la poche. Ces dépôts à terme devront permettre une liquidité dans un délai de 45 jours maximum;

 - Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers réalisés dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE ne représenteront pas plus de 65% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont le siège est situé dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions de sociétés dont le siège est situé dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE

 - Les investissements en actions small and mid-caps ne représenteront pas plus de 15% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont la capitalisation est inférieure à 5 milliards €, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en small & mid caps ;

 - Les investissements en actions de pays émergents ne représenteront pas plus de 20% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions des pays émergents ;

 - Les investissements en obligations de pays émergents ne représenteront pas plus de 10% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres de créance émis par les sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en obligations des pays émergents ;

 - Les actions détenues en direct (titres vifs) seront principalement sélectionnées parmi les titres faisant partie de l'indice MSCI Europe

 - Le délégataire pourra également investir en titres de sociétés foncières cotées.



- Les parts ou actions OPC sélectionnés au sein de la poche d'actifs financiers : ne comprendront que des OPCVM ; elles pourront être de toute classification, classes d'actifs, secteurs économiques ou géographique, sous réserves des limites énoncées ci-dessus concernant les actions en small & mid caps, les actions et obligations émises par des sociétés des pays émergents et sélectionnées dans le respect de la limite globale de volatilité définie pour la poche des actifs financiers confiés au délégataire ;
- La part des investissements en OPCVM gérés par le Groupe Edmond de Rothschild Asset Management sera inférieure à 50% de la valeur totale de la poche des actifs financiers confiés au délégataire ;
- Enfin, une limite globale de risque exprimée sous la forme d'une fourchette de volatilité comprise entre 2 et 7 sera suivie au niveau de l'ensemble des actifs gérés au sein de la poche d'actifs confiés au délégataire.

Stratégie de financement

Dans le cadre (i) de sa politique d'investissement et (ii) de la gestion de sa liquidité, la SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ou pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec (i) les Actionnaires ou (ii) tout tiers autorisés conformément à la réglementation applicable. Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers ou la réalisation d'opérations de refinancement.

lisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers ou la réalisation d'opérations de refinancement.
isation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers ou la réalisation d'opérations de refinancement.

La SPPICAV pourra également avoir recours à des opérations de crédit-bail immobilier, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la SPPICAV pourra recourir à l'endettement.

Après la troisième année d'existence de la SPPICAV, le ratio d'endettement total, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera limité à 40 % de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement et 10% de la valeur des autres actifs. Cette limite doit être respectée le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à l'issue de la 3ème année d'existence de la SPPICAV. La méthode de calcul du ratio d'endettement inclura le crédit-bail.

*** Dans le cadre de la politique de gestion de la liquidité de la SPPICAV**

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité. Le choix de sa mise en œuvre dépend des conditions de taux, du marché immobilier et des mouvements de rachats.

Le cumul de l'ensemble des emprunts de la SPPICAV ne pourra excéder 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers détenus de manière directe ou indirecte et 10 % des autres actifs. Pour apprécier la limite du ratio d'endettement maximum de la SPPICAV, il sera tenu compte de l'ensemble des dettes et emprunts souscrits directement par la SPPICAV (en ce compris tous emprunts obligataires, tous contrats d'avances en compte courant ou prêts d'actionnaires) et par les filiales et les entités qu'elle détient, à concurrence de la participation détenue par la SPPICAV dans le capital de ces entités.

rence de la participation détenue par la SPPICAV dans le capital de ces entités.
ence de la participation détenue par la SPPICAV dans le capital de ces entités.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou



dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.

L'effet de levier au sens de la directive AIFM, déterminé selon la méthode de l'engagement, sera au maximum de 1,5.

*** Sûretés**

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou ses filiales visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier ou de la souscription d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré ou sur un marché réglementé en vue de couvrir la hausse des taux de financement (futures et/ou options listés de taux), la SPPICAV pourra consentir (i) toute sûreté réelle notamment hypothécaire ou personnelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ou (ii) octroyer des garantie financière portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités de la SPPICAV, dans les conditions de l'article R. 214-110 du Code monétaire et financier, au bénéfice des contreparties de la SPPICAV ou de ses filiales.

éances lui appartenant, ou (ii) octroyer des garantie financière portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités de la SPPICAV, dans les conditions de l'article R. 214-110 du Code monétaire et financier, au bénéfice des contreparties de la SPPICAV ou de ses filiales.

ances lui appartenant, ou (ii) octroyer des garantie financière portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités de la SPPICAV, dans les conditions de l'article R. 214-110 du Code monétaire et financier, au bénéfice des contreparties de la SPPICAV ou de ses filiales.

*** Couverture**

Dans le cadre de la stratégie de financement, le gérant mettra également en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux ou de change par l'acquisition d'instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors et forwards.

Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital dans les conditions visées à l'article L.214-42 du Code monétaire et financier.



Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

Le marché immobilier en 2023

Conjoncture

L'année 2023 a été marquée par des perturbations majeures à l'échelle mondiale, affectant les chaînes d'approvisionnement, de production et, en fin de compte, la consommation et les échanges internationaux, qui sont les principaux moteurs de la croissance économique.

En effet, depuis quatre ans, l'économie mondiale subit des perturbations sans précédent, comprenant une pandémie mondiale, une invasion en Ukraine et un conflit au Proche-Orient, entraînant des bouleversements majeurs dans les dynamiques économiques.

La France n'a pas échappé à ces turbulences mondiales mais a su démontrer une forte résilience dans ce contexte et se distingue par une croissance positive en 2023. Par ailleurs, selon les prévisions de la Commission Européenne, l'activité économique devrait se redresser en 2024, avec une croissance anticipée de 0,9%, soutenue par la demande intérieure et un recul progressif de l'inflation. Les perspectives à moyen terme prévoient une poursuite de la reprise en 2025, avec une croissance estimée à 1,3%, principalement tirée par la consommation des ménages.

La baisse de l'inflation amorcée depuis l'été 2023 devrait se poursuivre en 2024 et 2025 avec des perspectives visant à maintenir l'inflation autour de 2%. Cette tendance concerne principalement les services, l'énergie et, dans une moindre mesure, les produits manufacturés et l'alimentation.

La progression du taux de chômage à 7,5% fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10% à 7,1%, avec un point bas atteint au 1er trimestre 2023 et une perspective aux alentours de 7,8% d'ici fin 2025. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de +34,4% en 2023.

Le marché de l'investissement

L'année 2023 s'est distinguée par des changements significatifs dans le paysage de l'investissement immobilier, caractérisée par une baisse notable des volumes investis, mais aussi par des tendances nouvelles et des ajustements stratégiques des acteurs du marché.

La hausse des taux directeurs des banques centrales et le resserrement des conditions de financement ont conduit de nombreux investisseurs à réévaluer leur exposition à l'immobilier en 2023 au profit des actifs monétaires et obligataires redevenus économiquement compétitifs avec le renchérissement du coût de l'argent.

Ainsi, les volumes investis dans le monde (immobilier d'entreprise et résidentiel) ont diminué de moitié par rapport à 2022, avec une baisse similaire observée en Europe et aux États-Unis, tandis que l'Asie-Pacifique a mieux résisté.

En France, la baisse des volumes investis a été comparable à celle observée dans les autres pays européens, avec un montant global de 12,8 milliards d'euros en baisse de 53% par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Cette baisse a particulièrement affecté le marché des grandes transactions dont le nombre a été divisé par trois en un an.



Dans ce contexte de marché, les SCPI et OPCI ont maintenu un certain dynamisme et ont vu leur part dans les volumes investis passer de 27% à 37%. De la même manière, les investisseurs privés ont accru leur participation, représentant près de 13% des volumes investis en 2023, contre 7% en 2022.

Un des faits marquants de l'année 2023 est sans aucun doute la croissance spectaculaire des ventes utilisateurs. Elles ont atteint un niveau record de 5,5 milliards d'euros et sont principalement le fait des marques et groupes de luxe.

En revanche, la part des investisseurs étrangers sur le marché français a diminué à 27% en 2023, avec des investissements en baisse de plus de 60% par rapport à 2022 et une diminution significative par rapport au pic des années 2018-2019 où ils représentaient près de 50% des volumes investis. La baisse de la demande en investissement immobilier, résultant de la nouvelle attractivité des marchés financiers, a mécaniquement eu un effet baissier sur les prix des actifs immobiliers en 2023, avec une nette décompression des taux de rendement prime (- 75 à - 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise).

En 2024, le marché sera caractérisé par une sélectivité accrue, tant en termes de produits que de localisations. Les investisseurs rechercheront la diversification géographique et sectorielle pour mutualiser les risques. Par ailleurs, les conditions de financement pourraient se détendre, mais le coût de l'argent restera élevé, marquant le début d'un nouveau cycle immobilier. Les banques seront plus sélectives, en accordant une attention particulière à la solidité du marché locatif et aux caractéristiques environnementales des biens.

Ainsi et en dépit d'un contexte macro-économique encore très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, ralentissement économique mondial, etc.), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. Les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

Le marché des actifs de bureaux

Les volumes investis en bureaux sont passés de 13,6 milliards d'euros en 2022 à 6,4 milliards en 2023, soit une baisse de 56% en un an. L'année 2023 se distingue une nouvelle fois par la baisse significative des transactions supérieures à 100 millions d'euros. Seules 10 cessions ont été recensées en 2023 en France contre 33 en 2022 et 66 en 2019.

En Île-de-France, 4,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2023, soit une baisse de 56% par rapport à l'année passée, tout en voyant sa part augmenter d'une année sur l'autre, passant de 53% en 2022 à 73% en 2023. En revanche, ces chiffres ne doivent pas masquer la forte polarisation du marché. Ainsi, Paris Intramuros a capté 60% de l'activité et la baisse a été bien plus importante dans certains secteurs périphériques et en particulier en 2ème couronne.

Les investisseurs ont été confrontés à plusieurs défis, notamment le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux d'intérêt, qui ont entravé l'activité d'investissement dans l'ensemble du pays. En outre, les mauvais fondamentaux du marché locatif sur certains secteurs d'affaires franciliens (baisse durable de la demande placée avec la généralisation du télétravail, suroffre abondante, ...) où une prime de risque supplémentaire s'applique actuellement a conduit de nombreux vendeurs à retirer leurs biens du marché ou à décaler leur calendrier de vente.

Pour l'année 2024, plusieurs tendances sont à prévoir. Des besoins de liquidités et des problématiques de refinancement pourraient entraîner une recrudescence de "ventes forcées". Les fonds value-add et opportunistes devraient également être plus nombreux, sous réserve d'obtenir le financement nécessaire.

Le marché des actifs de commerces

Concernant les commerces, l'année 2023 marque un ralentissement important dans la dynamique transactionnelle des dix dernières années (volume moyen de 4,9 Mds €), avec un total investi de 3 Mds € à fin décembre. Affichant un recul de 49% sur 1 an et de 38% par rapport à la moyenne décennale, la classe d'actifs s'inscrit néanmoins dans un marché immobilier en forte baisse (-56% sur un an), ce qui lui permet de renforcer sa part de marché vis-à-vis des autres classes d'actifs en déclin plus prononcé.



Par ailleurs, 2023 se distingue par un volume de ventes utilisateurs exceptionnel, illustrant l'importance de l'immobilier commercial dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux.

En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement « classiques », ce sont plus de 5,4 milliards d'euros qui ont été investis en commerces en 2023, ce qui équivaut à la moyenne décennale.

Ces ventes utilisateurs mises à part, les commerces totalisent 25% des montants investis en 2023, dépassant largement la moyenne historique de 18% sur 10 ans et 16% sur 5 ans.

Enfin, la répartition des investissements dans les commerces a également évolué. 2023 se caractérise par une baisse de près de 60% des investissements en commerces de pieds d'immeuble, qui voient leur part passer de 38% en 2022 à 29% en 2023. En revanche, la part des centres commerciaux a augmenté de 14 points pour atteindre 36% des volumes investis.

Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retails Parks », 2023 s'inscrit dans la continuité de 2022 avec une part de 28% des volumes investis contre 30% l'année précédente. Les investisseurs apprécient toujours cette classe d'actif pour l'attractivité des rendements, les coûts d'occupation (loyers, charges et impôts) et les prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Le marché de l'hôtellerie

L'année 2023 a été synonyme de retour de la clientèle internationale, masquant les premiers effets de l'inflation sur un secteur traditionnellement sensible à l'évolution du pouvoir d'achat des ménages. Le marché de l'investissement a continué sur sa bonne dynamique observée en 2022, entre rattrapage post Covid, confiance dans la poursuite du développement du tourisme à l'échelle mondiale et anticipation de l'effet « Paris 2024 ».

La levée des dernières restrictions liées à la pandémie au niveau mondial courant 2022 a permis au secteur du tourisme d'évoluer dans un environnement normalisé en 2023. La clientèle internationale lointaine a répondu présente, avec un nombre de nuitées en forte progression en France, ce qui laisse envisager la reprise de la dynamique de croissance du tourisme mondial telle qu'observée en 2019.

Les hôteliers français ont connu une forte progression du RevPar, les taux d'occupation élevés s'alliant à des prix moyens records. La hausse significative de ces derniers pour la troisième année consécutive semble être toutefois graduellement moins bien absorbée par les consommateurs qui ont d'abord fait le choix de privilégier leurs loisirs mais qui sont peu à peu rattrapés par les dépenses du quotidien.

Le marché de l'investissement hôtelier est resté dynamique en 2023 malgré l'environnement financier défavorable. Si la typologie n'a pas échappé à la remontée des taux de rendement, la signature de grandes transactions illustre une décompression davantage liée à une contagion du reste du marché plutôt qu'une remise en question des fondamentaux du secteur.

(Source : CBRE)



Les marchés financiers en 2023

Les banques centrales sont restées omniprésentes en 2023 et ont fortement pesé sur l'évolution des marchés au gré de leur intervention et dans l'anticipation de l'évolution de leur politique monétaire. Le chemin de la désinflation aura été scruté avec attention dans l'attente que cette situation nous amène vers un ralentissement économique et fasse craindre un risque de récession plus ou moins fort. Au niveau géopolitique, la guerre entre l'Ukraine et la Russie c'est enlisé, il faudra guetter le résultat des élections américaine en 2024 qui pourrait avoir d'importantes conséquences sur l'évolution du conflit. En fin d'année, Israël a été touché par une violente attaque qui aura ouvert une guerre avec le Hamas sur la bande de Gaza. Si ce conflit à fait craindre des tensions sur le pétrole, il aura surtout impacté le fret maritime avec le blocage des routes en mer rouge suite aux attaques des rebelles Houthis.

Le début de l'année 2023 a été aux antipodes des prévisions négatives d'économistes, à l'instar de la performance au premier semestre du Nasdaq 100 avec un gain de 35,73%, sa meilleure performance depuis sa création en 1971. Les marchés ont en effet été portés par un fort engouement autour de publications positives d'entreprises, d'une réouverture de la Chine ainsi que les données résilientes de l'économie, un scénario d'atterrissage « doux » de l'économie semble envisageable. Par la suite, les données économiques ont été plus mitigées dans l'ensemble du monde, à l'instar de la Chine qui a déçu avec les chiffres de sa croissance (+6,3% vs +7,3% est. au T2) et de l'Europe qui a affiché une croissance du PIB quasiment nulle au T1 (+0,1%), tandis que certains de ses pays membres, tels que l'Allemagne (-0,1%), sont entrés en récession technique. A côté de cela les perspectives sont davantage positives pour les Etats-Unis, qui éloignent les scénarios pessimistes de « hard landing » en affichant une croissance du PIB pour le premier trimestre largement supérieure aux attentes (+2%), en raison d'une consommation qui demeure résiliente. A côté de cela les chiffres de l'inflation aux Etats-Unis laissent entrevoir de bonnes perspectives, puisque l'indice des prix à la consommation a été en continuelle baisse durant le premier semestre : de +6,5% (YoY) en janvier à +4% (YoY) en juin, et de +10,1% (YoY) à +5,5% (YoY) pour la Zone Euro.

Ainsi dans l'ensemble cette conjoncture a été positive pour les actifs risqués. Et même les tensions observées en mars, n'auront pas fait dérailler les marchés. En effet en mars, lors de la crise bancaire sur la fragilité des banques régionales US qui aura conduit au plus grand nombre de faillites bancaires depuis 2008 avec 4 banques régionales aux Etats-Unis et le Crédit Suisse en Europe, la contagion aux autres secteurs et actifs est restée limitée.

Les banques centrales ont continué à resserrer leur politique monétaire en vue de contenir l'inflation. Contrairement à l'année précédente, la BCE a été la plus agressive et a relevé ses taux directeurs à un rythme soutenu, les faisant évoluer de 2,5% à 4%. La FED a signalé être proche de ses taux terminaux et a donc procédé à des augmentations marginales, faisant croître ses taux de 4,5% à 5,25%. Cette dernière a procédé à sa première pause en juin, en conservant la possibilité de reprendre son cycle de hausse.

Suite à la confirmation de la dynamique désinflationniste, un changement de discours de la part de la FED qui va commencer à parler des niveaux de croissance ainsi que d'un niveau de taux probablement suffisamment restrictif pour ramener l'inflation vers sa cible. Ces différents éléments vont permettre que les anticipations sur les taux se projettent sur l'anticipation de coupes de taux en 2024. Cela va déclencher un important rallye obligataire, et plus globalement sur les actifs risqués. Ainsi au Q4, le 10 ans US passe de 4.57% à 3.88%, le 10 ans allemand de 2.83% à 2.03%, le CDS Euro HY va se resserrer de 117 pbs revenant vers 310, le S&P 500 (NTR) monte de 11.5% et le Stoxx 600 Europe (NR) de 6.7%.



Gestion de la liquidité de la SPPICAV

Conformément au prospectus de la SPPICAV, le délai de règlement des demandes de rachats peut être porté à 2 mois calendaires à compter de la Date de Centralisation, voire 3 mois en cas de mise en œuvre des gates.

La Société de Gestion a par ailleurs modifié la politique de gates de la SPPICAV le 29 décembre 2023 pour s'aligner aux recommandations de l'AMF, suite à la circulaire du 8 novembre 2023. A ce titre, le plafonnement des demandes de rachat peut être mis en œuvre par la Société de Gestion lorsque le total des demandes de rachat nettes des souscriptions correspond à plus de 1% de l'actif net de la SPPICAV par valeur liquidative, soit 2% de l'actif net de la SPPICAV par mois.

Suivi et gestion des risques auxquels la SPPICAV est exposée

Profil de risque

Les risques principaux suivants pour l'actionnaire ont été identifiés :

- Risque lié à l'absence de garantie en capital
- Risque lié à l'endettement (effet de levier)
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risques liés au marché immobilier
- Risques liés à la gestion de la poche d'actifs financiers
- Risque de contrepartie

Ce profil de risque est plus amplement décrit au paragraphe 3.4 du prospectus de votre Société.

Suivi et évaluation des risques

Evaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de ALTIXIA REIM est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

ALTIXIA REIM a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- Identification ou nature des risques,
- Politique de risque,
- Indicateur de mesure des risques,
- Dispositif mis en place pour palier à ces risques,
- Contrôle,
- Documentation et communication.

Par exemple, sont intégrés le suivi du risque lié à la gestion immobilière, comme les risques de vacance, de recouvrement des loyers et charges locatives, du suivi des renouvellements ou des clauses d'indexation, du défaut de paiement des loyers et/ou charges.



Suivi des risques de la Société au cours de l'exercice

Le ratio immobilier au 31 décembre 2023 est de 66,04% de l'actif, soit un ratio respectant le minimum réglementaire de 60% mais supérieur au maximum de 65 % fixé par le prospectus. La Société de gestion prend toutes mesures afin de rétablir le ratio de la poche immobilière en conformité avec le prospectus .

Le ratio de liquidités du fonds au 31 décembre 2023 s'élève à 13,97% de l'actif, supérieur au minimum réglementaire de 5%.

Le ratio d'actifs financiers gérés par Edmond de Rosthchild AM s'élève à 19,99% de l'actif.

Le ratio de participations non contrôlées est de 0%.

Aucune poche d'actions de foncières cotées ou d'actifs financiers n'a été constituée en 2023.

Evènements significatifs de l'exercice

L'année 2023 a été marquée par une forte baisse des volumes d'investissements immobiliers ainsi que par des hausses des taux de capitalisation retenus par les experts immobiliers, en lien avec la situation de marché des taux d'intérêts.

Malgré ce contexte de marché défavorable, ALTIXIA VALEUR a pu réaliser plusieurs nouveaux investissements immobiliers au cours de l'exercice : 10 investissements représentant un volume global de 62M€ ont ainsi pu être réalisés.

La performance du fonds s'établit à +3,74% au 31 décembre 2023, l'OPCI n'a effectué aucune distribution de dividendes.

Investissement de la poche immobilière

Investissements en actifs immobiliers en création de valeur :

- Lots de commerces en VEFA en pied d'immeubles à Clermont Ferrand (63)

L'OPCI a acquis en février 2023, par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, et auprès du promoteur Quartus, la totalité des commerces en état futur d'achèvement (VEFA) du programme ILO23 à Clermont-Ferrand. Ce nouveau programme à proximité immédiate du stade de rugby Marcel Michelin, réalisé sur un ancien site industriel Michelin, inclut des bureaux, des logements et des commerces. Le programme se situe à moins de 5 min à pied de deux arrêts du tramway et à proximité de la gare SNCF. Ce site de 4 ha accueillera le futur siège social d'Enedis Auvergne sur environ 10 000 m², 472 logements, une résidence étudiante et plus de 4 200 m² de commerces, de restaurants et loisirs à horizon fin 2024. La majorité des commerces bénéficiera de très grandes hauteurs entre 7 et 10 m et ils seront composés de cellules indépendantes modulables sans construction au-dessus. L'architecture de l'ancien site industriel sera conservée dont notamment ses fameuses toitures en sheds. La Société de Gestion réalise en collaboration avec l'aménageur et la Ville de Clermont Ferrand le plan merchandising du programme ILO23, qui comportera des commerces alimentaires, de la restauration, une crèche, et des acteurs de la santé.

Montant AEM de l'acquisition : 10 M€



- Lots de commerces en VEFA en pied d'immeubles en région parisienne

L'OPCI a acquis en mars 2023, par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, 3 commerces en pied d'immeuble en VEFA en région parisienne :

- deux commerces au Plessis Robinson (92) dont un déjà loué à une boulangerie L'actif est situé au coeur du quartier Grand Canal, jouxtant les villes de Clamart, Vélizy et Chatenay Malabry. Ce quartier bénéficie d'un redéveloppement urbain par la reconversion d'anciens sites industriels en un nouveau quartier à dominante résidentielle, et qui bénéficiera dès le 2ème trimestre 2023 de la mise en service du tramway T10.
- Un commerce à Sartrouville (78) déjà loué à un restaurant dont la livraison est intervenue en 2023. L'actif est situé en coeur de ville dans le quartier de la Vaudoire, le plus prisé pour sa centralité et sa vitalité commerciale, à proximité de la Mairie.

Montant AEM de l'acquisition : 1,3 M€

- Ensemble commercial en VEFA à Haumont (62)

L'OPCI a acquis en VEFA, en avril 2023, par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, un ensemble commercial de 3 486 m2 implanté dans la zone commerciale de Hautmont/ Maubeuge. Ces trois commerces en cours de construction sont d'ores et déjà loués aux enseignes « Grand Frais », « Basic Fit » et « Quick ». Cette acquisition illustre parfaitement les convictions d'ALTIXIA REIM sur cette classe d'immobilier commercial : des actifs de type retail-park proposant une offre de commerces essentiels notamment restauration alimentation, des activités de loisir et de bien-être. Le site, situé au coeur de l'agglomération Hautmont- Maubeuge, bénéficie de la proximité immédiate de la N2 reliant Reims à la Belgique avec une sortie au sein du retail park qui regroupe de grandes enseignes nationales dont un Centre Commercial Auchan, Decathlon, Gifi, Kiabi, Action, McDonald's, Burger King, Intersport, Leroy Merlin, But, B&M, Darty.... L'actif a fait l'objet d'une livraison au cours du 2^{ème} trimestre 2024.

Montant AEM de l'acquisition : 6,3 M€

- Une crèche en VEFA à Vernouillet (78)

L'OPCI a acquis en VEFA, en mai 2023, par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, un lot à destination de crèche d'une surface de 269 m2, assortie d'un jardin de 80m2, au sein de l'ensemble immobilier « Villa Cerisaie » à Vernouillet dans les Yvelines. La crèche fait déjà l'objet d'un bail d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes avec un exploitant de premier rang. Elle s'installera dans un quartier pavillonnaire, sur une avenue bénéficiant d'une vie commerciale importante et d'infrastructures scolaires. Elle sera idéalement située à proximité du centre ville et de la Gare de Vernouillet-Verneuil à 8 min à pied (ligne J du Transilien et ligne E du RER offrant un accès direct vers Paris prolongée en 2024).

Montant AEM de l'acquisition : 1,1M€

- Un hôtel en VEFA sous enseigne Tribe à Reims (51)

L'OPCI a investi, en juin 2023, par l'intermédiaire de sa filiale REIMS COLBERT HOTELS, dans la restructuration complète de l'Hôtel Univers à Reims. L'ensemble immobilier est situé sur une artère principale contournant l'hyper centre de la ville, essentiellement piéton. Cet hôtel emblématique par sa façade art déco du début du XXe siècle fera l'objet d'une extension qui portera sa surface à 3 363m2 et augmentera sa capacité de 42 à 91 chambres. Le projet prévoit également un restaurant, des salles de séminaires, des espaces de coworking, un rooftop avec une vue imprenable sur Reims et sa cathédrale. L'hôtel sera exploité par son gérant historique sous l'enseigne lifestyle TRIBE (Groupe ACCOR) par l'intermédiaire d'un BEFA de 12 ans fermes.

Montant AEM de l'acquisition : 20 M€



- Lots de commerces en pied d'immeuble à Marseille (13)

Altixia Valeur a acquis, le 30 juin par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, des droits de crédit preneur portant sur deux surfaces commerciales en pied d'immeubles situées 205 avenue du Prado à Marseille. Une surface de 1000 m² est louée à l'enseigne de salles de sport Basic Fit pour une durée ferme de 12 ans, et une surface de 493 m² est louée à Vinfast pour un showroom automobile dédié aux véhicules 100% électriques de la marque avec une durée ferme de 6 ans. Outre ces durées fermes des baux, le crédit bail immobilier acheté bénéficie d'un taux d'intérêt fixe de 2%. Ces commerces sont idéalement placés au coeur de cette artère centrale de Marseille où ces types de surfaces sont rares et très recherchées.

Montant AEM de l'acquisition : 10,7 M€

- Lots de commerces en VEFA en pied d'immeuble à Nantes (44)

Altixia Valeur a acquis en VEFA, le 24 juillet 2023 par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, deux commerces de 494 m² dans le centre de Nantes. Cette acquisition porte sur deux locaux commerciaux idéalement situés en centre-ville nantais, boulevard Léon Bureau, sur l'île de Nantes, face aux Machines de l'île et son célèbre « Grand Eléphant ». Le programme Ilot Bergeron, développé par le promoteur QUARTUS et l'architecte, urbaniste et paysagiste français Alexandre Chemetoff, combine harmonieusement végétalisation et valorisation de l'héritage industriel. Doté d'une architecture en bois, il accueillera des activités mixtes de logements destinés à l'accession, des commerces et des bureaux. Ces derniers, totalisant 7 800 m², sont déjà loués au groupe de santé Doctolib, qui y établira son siège régional. Ces commerces seront livrés début 2025 et pourront accueillir toutes activités de commerces. Les emplacements exceptionnels de ces futurs commerces de pied d'immeubles les rendent particulièrement éligibles à une activité de restauration.

Montant AEM de l'acquisition : 2,4 M€

- Un complexe de loisir à Pornichet (44)

Altixia Valeur a acquis, le 24 juillet 2023 par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, un ensemble immobilier, situé sur la ZAC Pornichet Atlantique, auprès du groupe nantais REALITES. Il fait l'objet d'un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans avec UP2PLAY, filiale de REALITES spécialisée dans les complexes de loisirs multi-activités. Situé à Pornichet, proche de Saint Nazaire et de la Baule, ce complexe de sports et de loisirs indoor réunit sous un même toit des activités de bowling, kids parc, trampoline parc, billards et jeux d'arcade, karaoké, quiz boxing, foot 5 et padel, karting électrique, ainsi que des salles de séminaires et un espace bar-restauration, adapté notamment à la diffusion des événements sportifs. Le site a ouvert ses portes au public le 27 septembre 2023. Ce projet combinant une offre inédite de sports et de loisirs avec des installations conçues pour répondre aux besoins des entreprises comme des familles, a fait l'objet d'une démarche environnementale aboutie, notamment grâce à l'installation d'une centrale photovoltaïque couvrant la majeure partie de la toiture, pour une production d'électricité estimée deux fois supérieure à la consommation prévue. Altixia Valeur est intervenue en rachat d'un contrat de crédit-bail immobilier avec des conditions financières avantageuses, confirmant ainsi les fortes convictions d'Altixia REIM en faveur de l'immobilier dédié aux loisirs et au bien-être.

Montant AEM de l'acquisition : 12,9 M€



Investissement de la poche financière

La poche financière affiche une performance de +4,61% sur l'année 2023, soit une surperformance de 1,38 point par rapport à l'indice de référence (ESTR capitalisé). Le gérant Edmond de Rothschild AM a su notamment tirer parti de la forte hausse des actions de la zone Euro au cours de la seconde partie de l'année, en portant l'exposition de la poche actions à 16%. Le mouvement baissier observé sur les taux, dans l'anticipation des baisses des taux des banques centrales en 2024 a également profité à la poche d'actifs obligataires.

Un investissement sur un compte à terme rémunéré au taux de 4,25% et d'un montant nominal de 10 M€ a également été réalisé.

Aucun investissement en titres de foncières cotées n'a été réalisé.

Investissement de la poche de liquidité

Les liquidités de la SPPICAV n'ont fait l'objet d'aucun investissement en actifs liquides correspondant aux catégories 8) et 9) du I. de l'article 214-36 du Code monétaire et financier.

Les liquidités non investies présentes sur les comptes bancaires ouverts au nom d'ALTIXIA VALEUR ou de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO ont continué à bénéficier de conditions de rémunération au premier euro (comptes rémunérés sans conditions de préavis) à des taux compris entre ESTER -0,10% et ESTER +0,10%.

Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Actions ALTIXIA VALEUR	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	1 145 004,56	857 390,99	381 267,61146	106 267,62996	30 381,00
Valeur Liquidative (VL) (en €)	137,13	132,18	125,78	119,01	112,43
Actif net (en €)	157 016 690,79	113 338 375,56	47 955 878,13	12 647 373,93	3 415 916,86
Dividende par action	0	0	0	0	0
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	3,75%	5,09%	5,69%	5,85%	

Il est rappelé que la valeur nominale à la création de la SPPICAV le 24 septembre 2019, soit à la création de la SPPICAV, était de 110 euros par actions.

Prises de participation intervenues au cours de l'exercice

ALTIXIA VALEUR a souscrit 990 parts à 1 € soit 990 € de la SCI REIMS COLBERT HOTELS.



Tableau des filiales et participations

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes reçus
ALTIXIA VALEUR IMMO	SCI	6 770 277	99,9%	- 2 456 455 €	-
TOURS NATIONALE HOTELS	SCI	3 527 691	43%	+ 159 366 €	-
REIMS COLBERT HOTELS	SCI	1 000	99,9%	+ 329 453 €	-

Gestion et évaluation des actifs immobiliers

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO- actif de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59)

Altixia REIM a fait appel à une agence spécialisée en aménagement d'intérieur afin de donner une identité visuelle forte à l'immeuble The Edge. Un travail a été mené sur le choix du mobilier, des couleurs, et des cloisonnements intérieurs, mais également sur le rooftop extérieur qui constitue un élément différenciant de cet immeuble.

Cette attention portée aux prestations offertes a déjà permis d'attirer quatre nouveaux locataires au sein de The Edge portant le taux d'occupation physique de l'immeuble à 66%.

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO –Actifs de commerces à Chatenay Malabry (92)

Un bail avec l'enseigne GIFL a été signé le 3 janvier 2023 pour une surface de 992 m².

Le taux d'occupation physique du site de Chatenay Malabry détenu par la filiale de l'OPCI est à fin 2023 est de 39%.

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO –Actif de bureaux à Bordeaux (33)

Le chantier de construction de l'actif UNIK de Bordeaux a été interrompu courant 2023 à la suite de la mise en Liquidation Judiciaire de l'entreprise Anthélios en charge de la construction. La Société de Gestion a mis en œuvre la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) auprès de la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique, aux fins de terminer la réalisation de l'ouvrage.

SCI TOURS NATIONALE HOTELS – Actifs hôteliers de Tours (37)

La Société de Gestion a été informée de la mise en redressement judiciaire du Groupe Naos, exploitant les hôtels Hilton de Tours, et dont les murs sont la propriété de la SCI Tours Nationale Hôtels détenue à hauteur de 43% par ALTIXIA VALEUR. Un mandataire judiciaire a été nommé, l'exploitation des actifs hôteliers se déroulant par ailleurs normalement. Les loyers de l'exercice 2023 ont été normalement encaissés, à l'exception du loyer correspondant à la période allant du 1^{er} octobre au 2 novembre 2023. A date de rédaction du rapport annuel, le solde du locataire est à jour du paiement des loyers.

Les difficultés rencontrées par le Groupe Naos sont indépendantes des hôtels de Tours, l'exploitation de ces derniers étant conforme aux prévisions. Des offres de reprise du Groupe Naos devraient être rendues publiques au cours du 2^{ème} trimestre 2024, avec une perspective de changement d'exploitant pour les 2 hôtels.

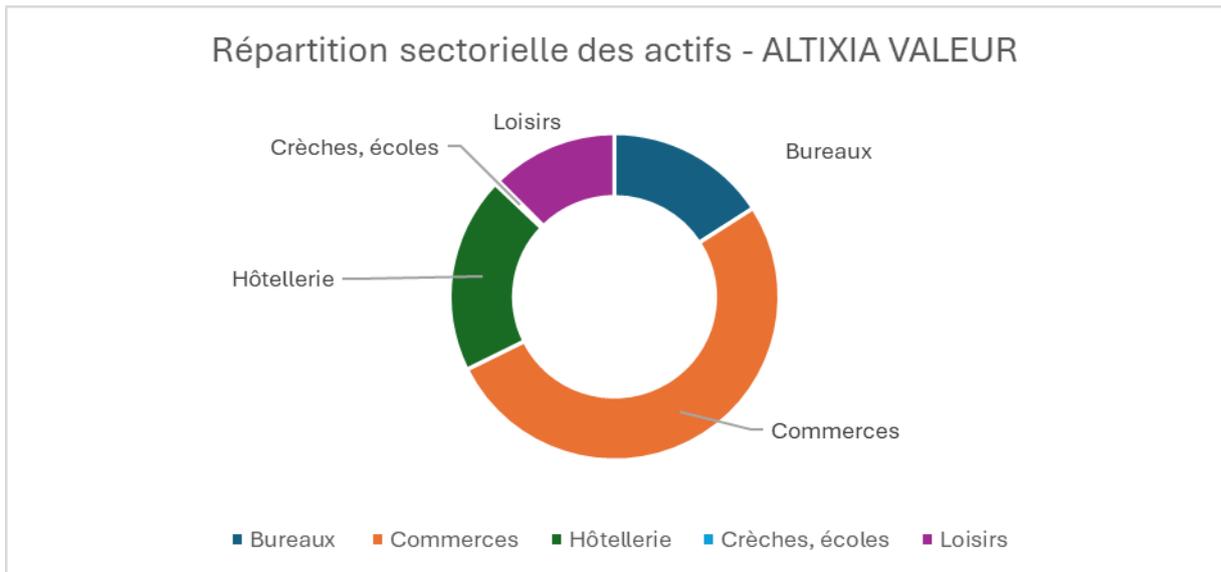
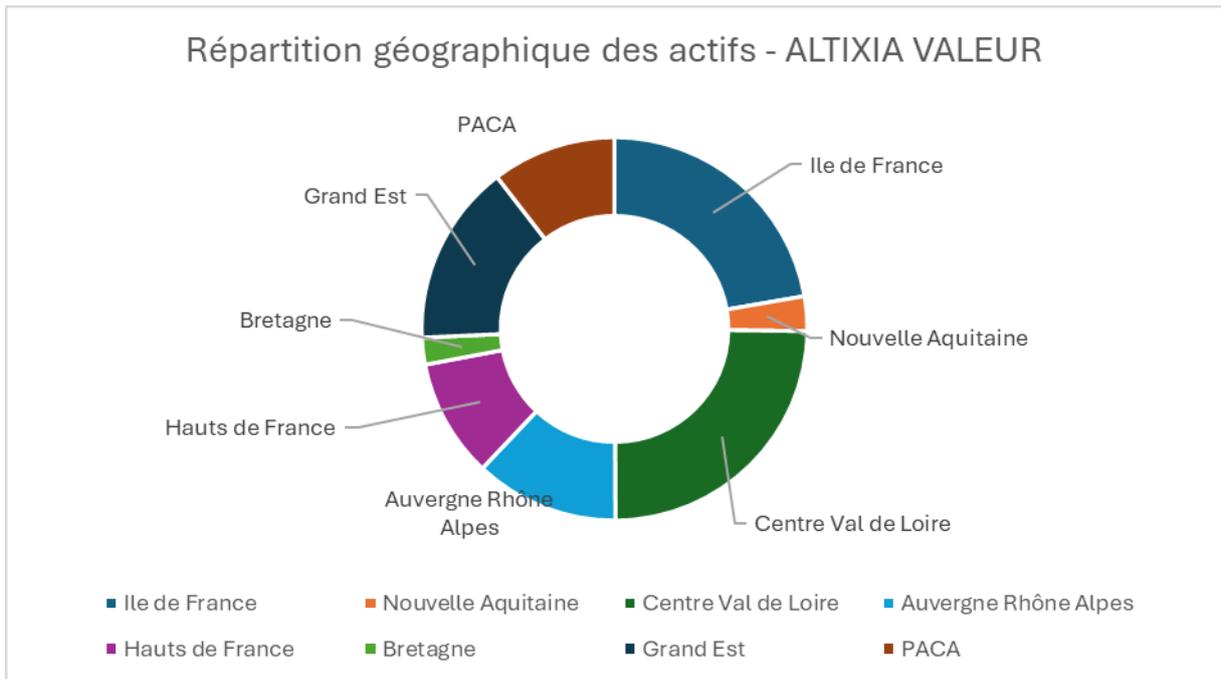
A la demande de l'exploitant, les actionnaires de la société TOURS NATIONALE HOTELS ont donné leur accord pour un paiement mensuel des échéances de loyer facturées trimestriellement à compter du deuxième trimestre 2024.

Par ailleurs une procédure tendant à la désignation d'un expert judiciaire amené à se prononcer sur les causes et conséquence des fissures apparues dans différentes chambres des hôtels a été initiée au cours de l'exercice 2023.

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 ressort à 114,9 millions d’euros. Les actifs immobiliers en cours de construction (VEFA) représentent 33% de la valeur du patrimoine immobilier. L’OPCI bénéficie d’un patrimoine immobilier récent (actifs livrés depuis moins de 5 ans) à hauteur de 95% de la valeur de son patrimoine.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB) est de 7,7 ans.

Répartition géographique et sectorielle du portefeuille immobilier de l’OPCI au 31.12.2023



* : En pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers



Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV

- Situation d'endettement de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV s'élève à 17 % au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, date d'établissement de la valeur liquidative, la SPPICAV ne comporte aucun endettement direct.

L'endettement de l'OPCI et de ses filiales est constitué d'une ligne de crédit hypothécaire porté par la SCI Tours Nationale Hôtels et de 3 crédit bails immobiliers finançant les actifs de Pacé, Marseille-Prado et Pornichet. La maturité des dettes est de 11,82 ans et le taux fixe moyen pondéré de l'endettement ressort à 2,51%.

Pour les OPCI et autres FIA, les effets de levier selon les méthodes de calcul préconisées par l'AIFM se calculent selon les formules suivantes :

- LEVIER méthode brute :
$$\frac{\text{VNI} + \text{Dettes} - \text{Trésorerie} - \text{MtM des contrats fi} + \text{Position équivalente des contrats fi}}{\text{VNI}}$$
- LEVIER méthode engagement :
$$\frac{\text{VNI} - \text{MtM des contrats fi} + \text{Dettes}}{\text{VNI}}$$

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers (exposition immobilière) rapporté à l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 0,95 au 31 décembre 2023.

L'effet de levier, calculé selon la méthode de l'engagement, correspond au ratio de l'actif de l'OPCI (actif net + montant des dettes) rapporté à l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,11 au 31 décembre 2023.

• Situation de liquidité de la SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2023, s'élève à 5 743 626 euros contre 15 102 780 euros au 31 décembre 2022. Les liquidités disponibles de la société contrôlée ALTIXIA VALEUR IMMO se montent à 17 893 611 euros (en incluant les sommes placées sur des comptes à terme).

Perspectives sur la période à venir

L'année 2024 sera consacrée à la poursuite de la commercialisation des surfaces encore vacantes, ainsi qu'au suivi des actifs encore en cours de construction.

L'acquisition de nouveaux actifs sera réalisée en fonction de la collecte de l'OPCI ALTIXIA VALEUR et de l'atteinte d'un ratio immobilier compris entre 60% et 65%.

Evénements post-clôture

Néant.



Changements substantiels

La stratégie d'investissement de la poche financière a été modifiée afin de permettre les investissements dans des comptes à terme rémunéré dans le but de profiter de la hausse des taux. L'AMF a donné son agrément le 14 novembre 2023 conformément à l'instruction AMF n°2011-23.

Comme indiqué précédemment, la politique de gates de l'OPCI Altixia Valeur a été modifiée le 29 décembre 2023 pour s'aligner aux recommandations de l'AMF, suite à la circulaire du 8 novembre 2023

Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme

LA SOCIETE DE GESTION

ALTIXIA REIM, société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive 2011/61/UE par l'AMF le 6 novembre 2015 sous le numéro GP-15000028, dont le siège social est sis 32 avenue Marceau – 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321.

La Présidente de la Société de Gestion est Madame Sonia FENDLER.

Le représentant permanent de la Société de Gestion est Monsieur Luc BRICAUD

Conformément à la réglementation, la Société de Gestion adhère à une association professionnelle : l'ASPIM.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion au titre de la gestion de FIA sont couverts par des fonds propres supplémentaires conformément aux dispositions de l'article 317-2 IV du RGAMF.



L'OPCI ALTIXIA VALEUR

Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) Grand Public, ouvert à des investisseurs non professionnels.

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée au capital initial de 1.100 euros

Siège social : 32 avenue Marceau - 75008 PARIS - RCS de Paris : 878 595 099

Cette SPPICAV a été agréée par l'AMF le 24 septembre 2019 sous le numéro SPI20190029.

Part P - Code ISIN : FR0013442845

Lorsque les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable adoptent la forme d'une Société par Actions Simplifiée, comme en l'espèce ALTIXIA VALEUR, le droit commun des SAS s'applique notamment en matière de gouvernance avec l'obligation de désigner un Président. Pour le reste, la loi renvoie aux statuts de la société.

Ainsi :

- la Présidence de la SPPICAV est assurée par ALTIXIA REIM,
- les statuts ne prévoient aucun autre organe collégial (conseil d'administration, conseil de surveillance...).

PRESIDENCE

La présidence de la SPPICAV est assumée par sa Société de Gestion ALTIXIA REIM,

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 L'OPCI

La société Société Générale, Société Anonyme, au capital de 1 010 261 206,25 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann à PARIS 9ème, est le dépositaire de l'OPCI.

La Société Générale assure également la fonction de centralisateur.

EXPERTS IMMOBILIERS DE L'OPCI

Les sociétés :

Cushman & Wakefield Valuation France SA, société anonyme, au capital de 6 616 304 € dont le siège social est situé Tour Opus 12, Esplanade du Général de Gaule, 92081 Cedex PARIS LA DEFENSE

CBRE Valuation, société par actions simplifiée au capital de 1 434 704 € dont le siège social est situé au 131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

Conformément à l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la Société de gestion, ALTIXIA REIM, expert indépendant de la SPPICAV, a recours aux experts immobiliers reconnus (price providers) cités ci-dessus dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers de la SPPICAV.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'OPCI

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.



GESTION FINANCIERE PAR DELEGATION

La société Edmond de Rothschild Asset Management (France) (EdRAM (France)), Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 15 avril 2004 sous le n°GP04000015, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 033 769 euros, immatriculée sous le numéro 332 652 536 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est sis au 47, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris, assure la gestion de la poche financière de la SPPICAV ALTIXIA VALEUR.

GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE PAR DELEGATION

La société Générale, Société Anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann à PARIS 9ème, est délégataire de la gestion administrative et comptable.

Changement de méthode comptable

Néant.

Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

La gestion de l'OPCI ALTIXIA VALEUR est réalisée par ALTIXIA REIM, société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en tant que société de gestion de portefeuille.

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 :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs de parts des fonds gérés ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs ou prestataires ;
- de la gestion des conflits d'intérêt ;
- de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et 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. Ce 1er niveau correspond à la base indispensable du système de contrôle interne.

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 et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations qui permettent l'amélioration du dispositif global.

Le contrôle de troisième niveau est périodique.



Ils couvrent 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 aux recommandations pour l'amélioration du dispositif global.

Les contrôles de 2e et 3e niveau sont réalisés selon un plan de contrôle annuel.

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

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Responsable des Risques en charge de la gestion des risques, il est rattaché au RCCI. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des actionnaires, ALTIXIA REIM a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de la Société de Gestion. La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts récence 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 son site internet www.altixia.fr

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 2023 à 13% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente le premier actif acquis par l'OPCI ALTIXIA VALEUR auprès du Groupe Héracles, 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 2023, 2 531 € sont restés à la charge de votre OPCI comme de ses participations au titre de ces prestations.



Suivi et gestion des risques auxquels l'OPCI est confronté

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 de l'OPCI. Une cartographie des risques a été établie afin, pour chaque nature de risque, d'identifier les dispositifs adaptés permettant de maîtriser et d'encadrer ce risque. L'investissement en parts de l'OPCI expose à différents risques repris et détaillés au sein du prospectus (§3.4), et notamment les risques de perte en capital, des risques liés au marché immobiliers, aux actions, 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, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est 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 les produits qu'elle gère.

Au cours de l'année 2023, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit une moyenne de 17 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 684 698,65 € exclusivement en rémunération fixe.

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 2023) dont les activités ont une incidence sur l'OPCI ALTIXIA VALEUR s'élève à 853 k€, rémunération exclusivement en fixe.

La politique de rémunération synthétique est à disposition sur le site internet de la société de gestion www.altixia.fr

Activité en matière de recherche et développement

Nous vous informons que l'OPCI Altixia Valeur n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au titre de l'exercice écoulé.

Dépenses déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charges de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4 de l'article 39 du même Code.



Conventions réglementées

Nous vous demanderons de bien vouloir approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

Informations des associés

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

De plus, conformément aux termes des articles L214-55 et R214-128 du Code monétaire et financier, tout actionnaire peut demander à recevoir le rapport de synthèse des experts externes en évaluation dans les quarante-cinq jours suivant la publication du rapport annuel de l'organisme de placement collectif immobilier. Il est précisé que lorsqu'un actionnaire demande à recevoir le rapport sous format papier, les frais liés à son expédition par voie postale peuvent être mis à sa charge.

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

Dans l'hypothèse où des données personnelles seraient collectées, 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

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de + 1 557 019,18 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit pour 1 145 004,56 actions ALTIXIA VALEUR : + 1,36 euros

▪ Résultat net :	+ 1 566 271,82 €
▪ Régularisation du résultat net :	- 142 952,53 €
▪ Résultat sur cession d'actifs :	+ 133 699,89 €
▪ Régularisation des cessions d'actifs :	0 €



Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de l'exercice de + 1 557 019,18 € de la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 0 €
- inscrire en report à nouveau le montant de : 0 €
- incorporer au capital le montant de : + 1 557 019,18 €

Aucune distribution n'est proposée aux actionnaires.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SPPICAV ALTIXIA VALEUR,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV ALTIXIA VALEUR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 SPPICAV à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

REFERENTIEL 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.

INDEPENDANCE

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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note "Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative" de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention d'un expert externe en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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 du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SPICAV 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 SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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 SPICAV.

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 SPICAV 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
KPMG SA
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société SPPICAV ALTIXIA VALEUR,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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.

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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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. 227-10 du code de commerce.

Paris La Défense
KPMG SA
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé



ALTIXIA

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels et constatation du capital

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- approuve dans toutes leurs parties ces rapports ainsi que l'inventaire et les comptes de cet exercice (bilan, le hors bilan, le compte de résultat et l'annexe) tels qu'ils lui ont été présentés et les opérations traduites par ces comptes,
- approuve sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 lesquels font apparaître un résultat de + 1 557 019,18 euros.

L'assemblée générale ordinaire constate qu'à la clôture de l'exercice, le capital de la société ressort à 155 459 671,61 euros.

DEUXIEME RESOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

TROISIEME RESOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIEME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, constate que le compte de résultat fait apparaître un résultat de 1 557 019,18 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 se décomposant comme suit :

▪ Résultat net :	+ 1 566 271,82 €
▪ Régularisation du résultat net :	- 142 952,53 €
▪ Résultat sur cession d'actifs :	+ 133 699,89 €
▪ Régularisation des cessions d'actifs :	0 €

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit + 1 557 019,18, comme suit :

▪ allocation aux actionnaires d'un dividende net de :	0 €
▪ incorporation au capital le montant de :	+ 1 557 019,18 €



En application de l'article 243 bis du Code Général des impôts, l'assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été mis en distribution depuis la constitution.

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation des conventions réglementées visées à l'article L .227-10 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L .227-10 du Code de commerce, approuve ce rapport et les conventions qui y sont visées.

SIXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



COMPTES ANNUELS

Bilan actif

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	117 732 153,58	77 307 930,62
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)		
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	34 640 587,54	34 194 691,37
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)		
Obligations négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°)		
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	83 091 566,04	43 113 239,25
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	34 300 229,06	22 574 576,30
Dépôts	10 142 847,22	
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et fonds d'investissement à vocation générale)	24 157 381,84	22 574 576,30
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Créances locataires		
Autres créances	120 536,20	15 938,02
Dépôts à vue	5 743 625,51	15 102 780,45
Total Actif	157 896 544,35	115 001 225,39

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement

(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du présent règlement

(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés »



Bilan passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	157 016 690,79	113 338 375,56
Capital	155 459 671,61	115 331 952 ,33
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	+ 1 557 019,18	- 1 993 576,77
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	879 853,56	1 662 849,83
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	879 853,56	1 662 849,83
TOTAL PASSIF	157 896 544,35	115 001 225,39

(1) Y compris les comptes de régularisations



Compte de résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	437 807,00	36 354,83
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 847 326,79	726 459,47
Total I	4 285 133,79	762 814,30
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	4 285 133,79	762 814,30
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	146 939,61	
Autres produits financiers	136 351,63	17 256,89
Total III	283 291,24	17 256,89
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-143,96	- 12 324,68
Total IV	-143,96	-12 324,68
Résultat sur opérations financières (III-IV)	283 147,28	4 932,21
Autres produits (V)	9 502,50	5 435,61
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 011 511,75	-1 767 982,93
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 566 271,82	- 994 800,81
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	463 503,13	94 960,10
Total VIII	463 503,13	94 960,10
Charges sur cession d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	329 803,24	481 620,44
Total IX	-329 803,84	-481 620,44
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	133,699,89	-386 660,34
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 699 971,71	- 1 381 461,15
Comptes de régularisation (X)	- 142 952,53	- 612 115,62
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 557 019,18	- 1 993 576,77



ANNEXES

Règles et méthodes d'évaluation des actifs

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement ANC n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

L'exercice social portait sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La devise de comptabilisation est l'euro.

Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les comptes de la société sont établis conformément au Plan Comptable OPCI.

Engagements hors bilan

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

Actifs Immobiliers

- (a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPICAV détient une participation directe ou indirecte



Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion sur la base des travaux des experts immobiliers. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ;

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier Cushman et Wakefield effectuera un examen critique de l'évaluation.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier Cushman et Wakefield tandis que l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation effectuera un examen critique de l'évaluation.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers, sous réserve de non-modification de cette valeur par la Société de Gestion.

Les SCI sont évaluées selon la méthode dite de l'actif net réévalué ou corrigé (ANR), qui correspond à une réévaluation des données patrimoniales et la détermination de la juste valeur des différents actifs et passifs tout en excluant les non-valeurs. La valeur des capitaux propres de l'entreprise est ainsi calculée par addition des différents postes d'actifs réévalués minorés des engagements réévalués. Dans ce cadre les actifs détenus par les SCI sont évalués selon les mêmes principes que s'ils étaient détenus en direct.

(b) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation (valeur à terminaison diminués des flux récents à



décaisser). En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Les titres de participation détenus par l'OPCI sont évalués à leur valeur actuelle.

(c) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

Actifs financiers : poche de liquidité

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les titres et instruments financiers à terme ferme et conditionnel détenus en portefeuille libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêt des comptes selon les méthodes suivantes :

- Titres cotés : à la valeur boursière au cours de clôture – coupons courus exclus pour les obligations. Les cours étrangers sont convertis en Euros selon le cours de clôture des devises au jour de l'évaluation. Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation sont évaluées au dernier cours publié officiellement ou à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion ;
- OPCVM et OPCI : à la dernière valeur liquidative connue ;
- Titres de créance négociables (TCN) : seront valorisés à leur valeur du marché s'ils sont à plus de 3 mois. Lorsque la durée de vie des TCN est de 3 mois, ils sont linéaires jusqu'à l'échéance. S'ils sont acquis à moins de 3 mois, les intérêts sont linéaires ;
- Swaps : seront valorisés à leur valeur de marché indépendamment de leur durée. Les variations de la valeur de marché des swaps sont comptabilisées dans les capitaux propres de la SPPICAV. Les intérêts versés (reçus) sont comptabilisés en tant que Immobilisations Financières (dettes financières) dans le bilan de la SPPICAV ;
- Les opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres sont valorisées selon les conditions prévues au contrat. Certaines opérations à taux fixe dont la durée de vie est supérieure à trois mois peuvent faire l'objet d'une évaluation au prix de marché.
- Les dépôts à terme sont comptabilisés au nominal y compris les intérêts courus

Les instruments financiers à terme et conditionnels sont évalués selon les méthodes suivantes :

- Marchés français et européens : au cours de clôture ;
- Les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sous-jacent ;
- Les engagements sur les contrats d'échange sont évalués à la valeur du marché ;
- Les changes à terme sont évalués au dernier cours connu des devises au jour de l'évaluation en tenant compte de l'amortissement du report /déport.



Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Les emprunts à taux fixe contractés par les filiales sont valorisés en valeur de marché.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Commissions de souscription

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Commissions non acquises à l'OPCI

Les commissions non acquises sont destinées à rémunérer les réseaux de distribution. Dans le cas de la SPPICAV, elles ne peuvent pas dépasser 3,5% du prix de souscription des actions souscrites. En l'espèce, aucune commission de souscription non acquise à l'OPCI n'a été prélevée au cours de l'exercice.

b) Commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de l'engagement des frais correspondants.

Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.



Hors bilan

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier		
Engagements réciproques	Néant	Néant
Engagements sur les immeubles en cours de construction (VEFA) en euros HT	0	25 966 952
Engagements reçus	Néant	Néant
Engagements donnés	Néant	Néant
Engagements sur opérations de marché	Néant	Néant
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

Evolution de l'actif net

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	113 338 375,56	47 955 878,13
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	46 055 011,73	64 651 612,80
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-5 644 005,19	- 1 515 666,72
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	444 906,17	3 865 735,69
- Différences d'estimation exercice N	7 613 671,04	7 168 764 87
- Différences d'estimation exercice N-1	7,168,764,87	3 303 029,18
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 122 430,81	- 237 723,19
- Différences d'estimation exercice N	884 707,62	-237 723,19
- Différences d'estimation exercice N-1	- 237 723,19	
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 699 971,71	-1 381 461,15
Acomptes versés au cours de l'exercice		
- Sur résultat net ⁽¹⁾		
- Sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		
Autres éléments ⁽²⁾		
Actif net en fin d'exercice	157 016 690,79	113 338 375,56

¹ Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.



Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Néant. Cette rubrique ne concerne que les actifs immobiliers détenus en direct par la SPICAV.

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	34 194 691,37		990,00	444 906,17	34 640 587,54	4 018 937,24
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)						
Total frais inclus	34 194 691,37		990,00	444 906,17	34 640 587,54	4 018 937,24

Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	12 894 011	3 527 691	159 366,14	3 940 741	43%
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	20 858 046	6 770 277	(2 456 455)	15 360 929	99,99%
SCI REIMS COLBERT	781 172	1 000	(329 453)	1000	99,99%

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2023	31/12/2022
Avance en compte courant	83 091 566,04	43 113 239,25
Dépôts et cautionnement versés	10 142 847,22	
Autres créances immobilisées		
Total	93 234 416,26	43 113 239,25

Le poste « Autres actifs à caractère immobilier » se compose d'avances en compte courant entre l'OPCI et la SCI Tours Nationale Hôtels pour 1 769 600,25 € au nominal et 70 386,14 € d'intérêts courus, 69 670 908,50 € pour la SCI Altixia Valeur Immo au nominal ainsi que 3 483 669,46 € d'intérêts courus et 8 141 000 € pour la SCI Reims Colbert au nominal et 293 271,18 € d'intérêts courus.



Les avances en compte courant sont consenties pour une durée ne pouvant excéder la première des deux dates suivantes entre le 21 janvier 2036, telle que cette date pourra être prolongée par décision des parties chacune pour ce qui la concerne et la date à laquelle plus aucune somme ne sera due au titre de la présente convention. Cette durée est calculée à compter de la date de signature de la convention en compte courant signée le 21 décembre 2018 (confirmé par avenant signé le 24 octobre 2019).

Décomposition des créances et dettes

Décomposition des créances :

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Produits à recevoir (rétrocessions)	10 782,57	15 938,02
Coupons courus à recevoir (dividendes de SCPI)	109 753,63	
Total des créances	120 536,20	15 938,02

Décomposition des dettes :

Fournisseurs et comptes rattachés		2 520,00
Autres créiteurs	879 853,56	1 660 329,83
Total des dettes	879 853,56	1 662 849,83

Ventilation des emprunts

Néant

Détail des provisions

Néant



Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	155 459 671,60	115 331 952,33
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat net de l'exercice	+ 1 557 019,18	- 1 993 576,77
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	157 016 690,79	113 338 375,56

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	329 401,23793	44 125 819,15	947 046,33
Rachats enregistrés	41 787,67450	5 644 005,19	
Montants nets	287 613,56343	38 481 813,96	947 046,33

Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Actions ALTIXIA VALEUR	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	1 145 004,56	857 390,99	381 267,61146	106 267,62996	30 381,00
Valeur Liquidative (VL) (en €)	137,13	132,18	125,78	119,01	112,43
Actif net (en €)	157 016 690,79	113 338 375,56	47 955 878,13	12 647 373,93	3 415 916,86
Dividende par action	0	0	0	0	0
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	3,75%	5,09%	5,69%	5,85%	



Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 566 271,82	-994 800,81
Régularisation du résultat net	-142 952,53	-612 115,62
Résultat sur cession d'actifs	133 699,89	-386 660,34
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 557 019,18	-1 993 576,77
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)*	1 557 019,18	-1 993 576,77
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital	1 557 019,18	-1 993 576,77
Total des sommes affectées	1 557 019,18	-1 993 576,77

*Affectation du capital sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2023



Frais de gestion

	Montant au 31/12/23 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max (% actif net)
Frais de fonctionnement et de gestion	3 068 517,19	2,21%	Part P : 2,6 % TTC maximum par an dont 2,16 % TTC maximum de frais de gestion Part I : 1,52 % TTC maximum par an dont 1,08 % TTC maximum de frais de gestion
Dont :			
Honoraires de la société de gestion	2 799 981,60		
Honoraires gestion de la poche financière	81 780,75		
Honoraires du dépositaire	54 087,92		
Honoraires du Commissaire aux Comptes	32 000,94		
Honoraires du Valorisateur	25 216,92		
Autres	75 449,06		

	Montant au 31/12/23 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max (% actif net)
Frais d'exploitation immobilière	343 865,85	0,25%	3,8 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

	Montant au 31/12/23 (en € TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT*)	Taux max (% valeur acquisition)
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	3 892 430,30	5,99%	
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	571 176,64	0,88%	10% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers			



Les frais de gestion et de fonctionnement sont établis par transparence. Ils sont affichés TTC.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. La SPPICAV et ses filiales supportent ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que le cas échéant des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévus par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;

- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais liés à la valorisation de la SPPICAV, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;

- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation.

Les frais récurrents supportés par la SPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

- Frais de gestion variable

Il sera facturé à la SPPICAV une commission de surperformance qui pourra potentiellement rémunérer la société de gestion.

Cette commission de surperformance est provisionnée dès lors que les conditions suivantes sont constatées :

- l'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV, revenus distribués sur la période inclus, a atteint ou dépassé 5% sur un exercice comptable,

- l'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV par rapport à la dernière Valeur Liquidative qui a généré une commission de surperformance, incluant tous les revenus distribués sur la période entre les deux dates des Valeurs Liquidatives considérées, est supérieure à 5%. A la création du fonds, la valeur liquidative retenue est la 1ère valeur liquidative établie.

Cette provision ou, le cas échéant, une reprise de provision en cas de sous-performance, est comptabilisée à chaque calcul de la valeur liquidative. La quote-part des frais variables correspondant aux rachats est définitivement acquise à la société de gestion.

La provision au titre d'un exercice comptable est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de la première VL de l'exercice comptable au titre duquel a été constaté



la commission de surperformance si et seulement si l'évolution de la valeur liquidative sur cette période de 3 ans permet de constater une performance de plus de 5%, revenus distribués sur la période inclus.
La provision est également définitivement acquise en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV.
Elle est payée à la Société de Gestion en janvier de l'année suivant la période de 3 ans.

La SPPICAV n'a pas fait l'objet de provisions au titre des frais de gestion variable au titre de l'exercice 2023.

Résultat sur cession d'actifs

Le résultat sur cessions d'actifs de 133 699,89 € correspond aux ventes des titres de la poche financière.



Inventaire

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		117 732 153,58	EUR	74,98%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE				
• SCI TOURS NATIONALE HOTELS	1 516 907	5 544 424,74		3,53%
• SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	677 026,70	20 858 046,72		13,28%
• SCI REIMS COLBERT HOTELS	990	781 280,41		0,50%
• SCPI ALTIXIA CADENCE XII	13 180	529 635,66		0,34%
• SCI ALTIXIA COMMERCES	35 000	6 927 200,00		4,41%
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels et parts des sociétés de personnes		34 640 587,54		22,06%
		-		
		-		
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé		-		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
AVANCES EN COMPTE COURANT		83 091 566,04		52,92%
• AV C/C SCI TOURS NATIONALE HOTELS		1 502 716,89		0,96%
• AV C/C SCI ALTIXIA VALEUR IMMO		73 154 577,97		46,59%
• AV C/C SCI REIMS COLBERT HOTELS		8 434 271,18		5,37%
Provisions		-	EUR	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		24 157 381,84	EUR	21,84%
Dépôts	1	10 142 847,22		6,46%
Actions et valeurs assimilées		-		0,00%
Obligations et valeurs assimilées		-		0,00%
Titres de créances		-		0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	226 060	24 157 381,84		15,39%
Opérations temporaires sur titres		-		0,00%
Instruments financiers à terme actif		-		0,00%
Autres instruments financiers		-		0,00%
Créances		120 536,20	EUR	0,08%
Dettes		(879 853,56)	EUR	-0,56%
Instruments financiers à terme Passif		-		0,00%
Dettes envers les établissements de crédit		-		0,00%
Dettes d'exploitation		(879 853,56)		-0,56%
Dettes financières diverses		-		0,00%
Autres dettes (*)		-		0,00%
Disponibilités		5 743 625,51	EUR	3,66%
Total Actif net		157 016 690,79	EUR	100%

(*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires