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 2022

Perspective de l'immeuble Noé, ZAC Bouchayer Viallet à Grenoble

Date de publication : Mai 2023

SOMMAIRE

GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2022 ..... **3**
RAPPORT DE GESTION **4**
Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice 8
Gestion de la liquidité de la SPPICAV 10
Suivi et gestion des risques auxquels la SPPICAV est exposée 10
Suivi des risques de la Société au cours de l'exercice 11
Evènements significatifs de l'exercice 11
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées 15
Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV 17
Perspectives sur la période à venir 18
Evénements post-clôture 18
Changements substantiels 18
Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme 18
Changement de méthode comptable 21
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI 21
Politique de rémunération 22
Activité en matière de recherche et développement 22
Dépenses déductibles fiscalement 23
Conventions réglementées 23
Informations des associés 23
Traitement des réclamations des associés 23
Protection des données personnelles (RGPD) des associés 23
Proposition d'affectation du résultat 23
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 25
Indépendance ..... **Erreur ! Signet non défini.**
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES 28
TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **29**
COMPTES ANNUELS **33**
Bilan actif 33
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement 33
(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du présent règlement 33
(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés » 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 41
Evolution de la valeur actuelle des parts et actions 42
Tableau des filiales et participations 42
Autres actifs à caractère immobilier 43
Décomposition des créances et dettes 43
Ventilation des emprunts 44
Détail des provisions 44
Décomposition des capitaux propres 44
Affectation du résultat 45
Frais de gestion 46
Résultat sur cession d'actifs 47
Inventaire 48

GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2022

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
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 maitrisée 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 2022 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 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 inférieur 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 règlementation 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.

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 règlementation 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 3eme 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.

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.

*** 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 2022

Conjoncture

L'année 2022 a été marquée par le resserrement des politiques monétaires. Ainsi, la Banque Centrale Européenne a relevé de 250 points de base ses taux directeurs au 2nd semestre avec pour ambition d'enrayer la poussée inflationniste représentant une menace pour la stabilité financière et la croissance économique.
En France, l'inflation s'est établit à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4% et de l'Union Européenne à 10,4%. En revanche, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer.

Cette lutte contre l'inflation continuera d'animer l'action des Banque Centrale en 2023 et de nouvelles hausses de taux sont à prévoir, tout en étant vraisemblablement moins élevées qu'en 2022.
En termes de croissance, la France a fait preuve d'une forte résilience face au choc énergétique mondial, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Ainsi, la France a échappé à la récession et a enregistré une croissance de +2,5% (vs. +3,3% en zone Euro) portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée d'un montant estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France) par le poids supplémentaire de la facture énergétique (hors électricité).

Enfin, le marché de l'emploi demeure vigoureux avec un taux de chômage qui se stabilise à 7,3% en fin d'année. En revanche, les défaillances d'entreprises s'accélèrent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

Le marché de l'investissement

En 2022, les volumes investis en immobilier sont en recul sur l'ensemble des continents. Toutes classes d'actifs confondus, la baisse a été de 25% en moyenne par rapport à 2021. En Europe, les différents marchés n'ont pas été impactés de la même manière. En effet, alors qu'en Allemagne la baisse a été particulièrement importante, la France a fait preuve de résilience avec des volumes globalement stable.

En immobilier d'entreprise, les volumes investis en France ont été de 25,4 milliards d'euros en 2022 en baisse de 4 % par rapport aux deux années précédentes (26,3 milliards d'euros en 2020 et 2021). Ces niveaux de volumes demeurent inférieurs au pic de 2019 avec 37,5 milliards d'euros mais en ligne avec la moyenne décennale (25,7 milliards d'euros).

Dans le détail, l'année 2022 s'est distinguée par un marché de l'investissement dynamique jusqu'à la fin de l'été avant un coup de frein au 4ème trimestre avec des volumes en baisse de 54% par rapport à la même période l'année passée représentant près de 6 milliards d'euros. Les investisseurs se montrent attentistes face à l'augmentation du coût des financements et aux problématiques de valorisation des risques. L'impact est particulièrement important sur les transactions supérieures à 100M€ qui ont représentées 21% des volumes en 2022 vs. 40% en 2019.

Ces évolutions ont favorisé les marchés des régions alimentant l'érosion de la part de l'Île-de-France observée depuis 2020 et la crise sanitaire. Ainsi, la part des volumes investis en Régions est passée de 17 % en 2016 à 33 % en 2022 et la baisse s'est limitée à 1 % par rapport à l'année dernière.

Les bureaux : la montée en puissance des grandes métropoles régionales se confirme

Les volumes investis en bureaux sont passés de 16,2 milliards d'euros en 2021 à 13,6 milliards en 2022

enregistrant leur moins bonne performance depuis 2013. Par ailleurs, la part de cet classe d'actifs sur l'ensemble des volumes investis en France est tombée à 54 % en 2022 contre une moyenne à 67 % sur les dix dernières années.

Ce recul est principalement le fait d'une volonté accrue des investisseurs pour une diversification plus importante de leur patrimoine et d'un certain attentisme alors qu'une correction des prix tarde à se concrétiser au regard de l'impact des nouvelles tendances telles que le télétravail et de la prise en compte du volet environnemental, et notamment l'application du décret tertiaire.

En Île-de-France, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux en 2022 soit une baisse de 17 % par rapport à l'année passée. C'est en périphérie que la chute a été la plus importante. Ainsi, en 1ère couronne, les volumes engagés sont inférieurs de 39 % par rapport à la moyenne décennale. En revanche, Le marché parisien intra-muros affiche une hausse des sommes engagées de 8 % par rapport à 2021.

En régions, le marché a de nouveau démontré sa solidité. Les volumes se sont élevés à un peu plus de 3 milliards d'euros en 2022, soit une baisse qui se limité à 5% par rapport à l'année dernière. Par ailleurs, après un 3ème trimestre plutôt calme, le marché s'est redressé au 4ème trimestre. En 2023, les régions devraient confirmer leur stabilité avec un marché moins exposé au télétravail et aux secousses de l'activité mondiale.

Le marché des commerces : une année exceptionnelle

Après une baisse à 3,2 milliards d'euros en 2021, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 16 % par rapport à la moyenne décennale et la 3ème meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019. Cette année a été marquée par un nombre élevé de transactions supérieures à 100 millions d'euros (16 en 2022 vs. 4 en 2021) et par la vente de portefeuilles représentant 41% des volumes investis.

Le commerce a démontré sa résilience pendant la crise sanitaire et les confinements successifs et bénéficie de la volonté des investisseurs d'une plus grande diversification de leur patrimoine. Ainsi la part des commerces a représenté 23% du marché immobilier en 2022 contre 13% en 2021.

Pour les commerces de périphérie et plus particulièrement les « Retails Parks », 2022 s'inscrit dans la continuité de 2021 comme une année historique ! 1,5 milliard d'euros ont été investis en 2022, soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. L'ensemble des segments du marché ont contribué à cette performance exceptionnelle (vente de portefeuilles, cessions de petites et grandes tailles) témoignant d'un marché arrivé à maturité. Les investisseurs apprécient cette classe d'actif pour l'attractivité des rendements, des coûts d'occupation (loyers, charges et impôts) et des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Le marché de l'hôtellerie : vers une année 2022 record ?

Si 2021 a été une année de reprise de l'hôtellerie française, 2022 affiche une forte hausse de la fréquentation et du prix moyen.

Le secteur de l'hôtellerie reprend de belles couleurs : la fréquentation domestique a dépassé au deuxième trimestre 2022 son niveau d'avant pandémie, et la clientèle étrangère est de retour. Dans l'Hexagone, le nombre de nuitées hôtelières croît de 3,2 %.
L'évolution positive des taux d'occupation conjuguée à celle des prix moyens (entre +10 et +20 %) engendre mécaniquement une hausse du RevPar (revenu par chambre disponible) de +7,5 à +15 % par rapport à 2019, pour toutes les catégories d'hôtels.

Bénéficiant de cette dynamique, les hôteliers retrouvent les niveaux de marge opérationnelle qu'ils connaissaient avant la crise, voire supérieurs pour certains territoires.
Ces bons chiffres traduisent aussi l'adaptation de l'industrie hôtelière aux nouvelles attentes post-covid des clientèles, en quête de concepts *« plus durables et hybrides »*. Résultat, les transactions reprennent, malgré la

frilosité des banques en termes de financement et la hausse des taux d'intérêt.

Les marchés financiers en 2022

L'année 2022 a été marquée par la conjonction de plusieurs évènements : le déclenchement de la guerre en Ukraine, la hausse de l'inflation, les réactions des banques centrales, la politique « Zéro Covid » en Chine. La guerre en Ukraine ainsi que la politique « zéro Covid » en Chine ont perturbé les chaines d'approvisionnement mondiales et poussé les prix de l'énergie à la hausse, ce qui a contribué à l'augmentation record de l'inflation dans le monde.

Dans cette année hors norme, les taux d'emprunt d'Etat ont fortement progressé et les actifs obligataires ont baissé autant si ce n'est plus que les actions. Un investissement sur les taux 10 ans américain et allemand a respectivement perdu 14% et 13%. Les obligations européennes à haut rendement ont baissé de 11%, les obligations convertibles mondiales de 17% en Euros et les obligations émergentes de près de 20%.

Dans ce contexte, les entreprises ont pu passer des hausses de prix et publier de bons résultats tous les trimestres. Malgré cela, les marchés actions ont clôturé l'année en baisse faisant baisser ainsi la valorisation des entreprises. Si l'Europe a plus souffert en début d'année en raison de la guerre en Ukraine, elle finit l'année en baisse de 10% en Euros pour le DJ Stoxx 600, aidée par un reflux des prix de l'énergie et l'anticipation de reprise de l'économie chinoise avec des annonces surprises d'assouplissement de la politique « zéro Covid ». Les actions américaines sont en baisse de 18% (SP500 en USD) avec des valorisations plus élevées et des résultats d'entreprises moindres, pénalisés entre autres par la hausse du dollar. Au sein des pays émergents, le MSCI China finit l'année à -20% (en HKD) malgré un rebond de plus de 20% en novembre-décembre.

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.

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 2022 est de 52,14% de l'actif, soit un ratio inférieur au minimum réglementaire de 60%. Des décalages de dates d'investissements immobiliers initialement prévus en 2022 ont conduit à cette situation et la société de gestion a pris les mesures afin de rétablir le ratio réglementaire dans les meilleurs délais. Une information auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, du dépositaire SGSS et du Commissaire aux Comptes a été diligentée.

Le ratio de liquidités du fonds au 31 décembre 2022 s'élève à 28,53% de l'actif, supérieur au minimum réglementaire de 5%.

Le ratio d'actifs financiers gérés par Edmond de Rosthchild AM s'élève à 19% 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 2022.

Evènements significatifs de l'exercice

Sur le plan économique, l'année 2022 a été marquée par le contexte d'inflation des prix et de forte hausse des taux d'intérêts.

Les loyers ont également connu des taux d'indexation très élevés : +5,88% pour l'ILAT et +5,37% pour l'ILC au cours de l'année.

L'OPCI a démarré les investissements de la poche financière à compter du mars 2022 dans un contexte de forte volatilité des marchés financiers, de hausse des prix des matières premières, et de tensions internationales (guerre en Ukraine).

Investissement de la poche immobilière

Investissements en actifs immobiliers en création de valeur :

- *Lots de commerces en pied d'immeubles à Reims, quartier Rives de Vesle (51)*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO en octobre 2022, 10 cellules commerciales en pied d'immeuble dans un nouveau quartier de Reims, les «Rives de Vesle», qui comprendra notamment plus de 500 logements, une résidence sénior, un hôtel de 150 chambres. Ce programme développé par le promoteur Quartus en bordure de la Vesle, avec vue sur la cathédrale et le centre-ville de Reims, sera directement desservi par un tramway. Les commerces développeront une surface totale de 7 850 m2 dédiés à des commerces de proximité, des commerces alimentaires, de restauration et des cabinets médicaux. La date de livraison prévisionnelle est fin 2024.

Montant AEM de l'acquisition : 8,8M€

- *Actif de bureau en blanc en VEFA à Grenoble (38)*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO un actif de bureaux en VEFA, dont la construction sera assurée par le promoteur 6ème Sens. L'immeuble sera implanté au coeur d'une ZAC située en centre ville de Grenoble, dans le quartier de la Presqu'ile. Ce quartier, véritable pôle d'excellence scientifique, se distingue par la présence de centres de recherche, d'universités, d'entreprises et de start up, parmi lesquels le Commissariat à l'Energie Atomique, le CNRS, ST Microelectronics, Schneider Electric, laboratoire BioMérieux...L'immeuble baptisé NEO est implanté en bordure de l'axe autoroutier reliant Grenoble à Lyon et bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et de la proximité de la gare SNCF de Grenoble. La rareté de l'offre de bureaux neufs et centraux allié au dynamisme économique de l'agglomération grenobloise constituent une vraie opportunité de future création de valeur pour l'OPCI. L'immeuble développera une surface utile de 3 500 m2 et sera construit avec une qualité environnementale «HQE Très Performant» . La date de livraison prévisionnelle est fin 2024.

Montant AEM de l'acquisition : 12 M€

- *Lots de commerces à pied d'immeubles à Boulogne Billancourt (92)*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO, 8 cellules commerciales en pied d'immeubles en blanc, en plein centre de Boulogne Billancourt dans un nouveau quartier de vie proche du centre commercial «Passages». Les cellules développeront une surface totale de 561 m² dédiés à des commerces de proximité.

Montant AEM de l'acquisition : 4,3 M€

Investissements en actifs immobiliers de rendement :

- *Parts de SCPI ALTIXIA COMMERCES*

L'OPCI a acquis 35 000 parts de la SCPI ALTIXIA COMMERCES afin de compléter la poche immobilière. La SCPI a offert un rendement de 5,3% en 2022 à ALTIXIA VALEUR à l'issue du délai d'entrée en jouissance des parts. La SCPI ALTIXIA COMMERCES est gérée par ALTIXIA REIM ; à ce titre, ALTIXIA VALEUR a bénéficié des conditions de rétrocession de commissions de souscription les plus avantageuses pouvant être accordées par ALTIXIA REIM soit la totalité de cette commission de souscription (2,5%).

Prix de revient : 6,8 M€ (après rétrocession des commissions de souscription)

Investissement de la poche financière

Le lancement de la poche financière a eu lieu quelques jours après le déclenchement de l'offensive russe en Ukraine. Les premiers investissements sur les actifs risqués sont de ce fait restés modérés dans un contexte de grande volatilité, et concentrés pour environ 80% sur le monétaire et un fonds obligataire « flexible/total return » afin de faire face au contexte de taux d'intérêts orientés à la hausse. Ce dernier couvre en effet l'ensemble des classes d'obligations (crédit, dettes émergentes, obligations gouvernementales, financières…) et peut également gérer activement son exposition à la sensibilité aux taux.

Dans la poche actions, l'exposition aux actions a été remontée progressivement à partir de fin juin, afin d'acter la forte baisse des valorisations. La somme des contributions des supports en actions du lancement au 30/12/22 est de -1,73%. La principale contribution négative dans cette catégorie est venue des actions chinoises, avec -0,31% pour EdR China.

Malgré tout, l'impact négatif sur la performance de la poche financière était majoritairement enregistré par la baisse du support obligataire flexible, ce dernier ayant cependant amorti la baisse généralisée des actifs obligataires depuis le lancement. Il contribue pour 2,04% de la baisse de la poche financière pour une performance globale de la poche financière d'Altixia de -3,37%. Avec néanmoins une performance au-dessus de son indice de référence, soit un repli de 5,4% sur la période pour EdR Bond allocation, contre -13,11% pour sa référence (50% BarCap Euro-Aggregate Corporates (EUR) + 50% BarCap Euro-Aggregate Treasury (EUR)).
La performance de la poche obligataire a été cependant soutenue par le fonds DNCA Alpha Bonds qui rapporte une contribution positive de +0,55% à la poche financière sur la période grâce à une performance positive de +5,99%. Les obligations d'entreprises européennes et américaines renforcées dès le mois d'octobre ont contribué positivement également à la performance (EdR Euro High Yield et Axa IM Short Term Duration High Yield).

Depuis son lancement le 28/02/22, la poche financière d'Altixia Valeur termine donc l'année 2022 sur un repli de -3,37% dans un environnement marqué par de fortes tensions inflationnistes, un retournement à la hausse des taux d'intérêts et une guerre en Ukraine.

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.

Une partie des comptes bancaires ouverts au nom d'ALTIXIA VALEUR ou de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO ont pu bénéficier en cours d'année 2022 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%.

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2022 Actions ALTIXIA VALEUR	2021 Actions ALTIXIA VALEUR	2020 Actions ALTIXIA VALEUR
I. Situation financière en fin d'exercice			
a) Capital	118 806 044,32	48 846 789,06	12 917 543,15
b) Nombre d'actions émises	857 390,99350	381 267,61146	106 267,62996
II. Résultat global des opérations effectives			
a) Chiffre d'affaires hors taxe	762 814,30	119 906,46	21 725,86
b) Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	-994 800,81	-599 762,82	-111 882,94
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions avant comptes de régularisations	-994 800,81	-599 762,82	-111 882,94
e) Comptes de régularisations	-612 115,62	-291 148,11	-158 286,28
f) Bénéfice après comptes de régularisation	1 993 576,77	-890 910,93	-270 169,22
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0
III. Résultat des opérations réduit à une seule action			
a) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-2,33	-2,34	-2,54
b) Dividende versé à chaque action	0	0	0

Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Actions ALTIXIA VALEUR	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	857 390,99350	381 267,61146	106 267,62996
Valeur Liquidative (VL) (en €)	132,18	125,78	119,01
Actif net (en €)	113 338 375,56	47 955 878,13	12 793 833,24
Dividende par action	0	0	0
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	+5,09 %	+5,69 %	+5,85 %

Il est rappelé que la valeur liquidative le 24 septembre 2019, soit à la création de la SPPICAV (dite « au pair »), était de 110 euros par actions.

Prises de participation intervenues au cours de l'exercice

Néant.

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%	+ 15 761 €	-
TOURS NATIONALE HOTELS	SCI	3 527 691	43%	+ 271 310 €	-

Gestion et évaluation des actifs immobiliers

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de bureaux à Pacé (35)

Les loyers de l'année 2022 ont été normalement encaissés. La SCI a financé une partie des travaux d'aménagements du locataire (rénovation intérieure, sanitaires et plomberie) dans une optique de valorisation du bien pour un montant de 446K€ en contrepartie d'un surloyer qui est payé par le locataire jusqu'à l'échéance du bail.

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Livraison des actifs de commerces à Chatenay Malabry (92)

Les 13 lots de commerces de pied d'immeubles sur le site de la ZAC LaVallée à Chatenay Malabry ont été livrés en juillet et septembre 2022, concomitamment à l'ouverture du nouvel éco quartier au public.
A fin 2022, le taux d'occupation de cet actif est de 41%.

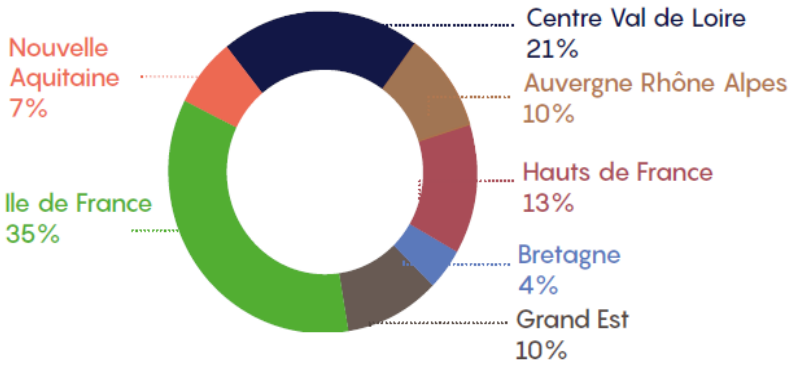
La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 ressort à 44,5 millions d'euros contre 35,7 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

La SPPICAV n'a effectué aucun investissement en actions de foncières cotées.

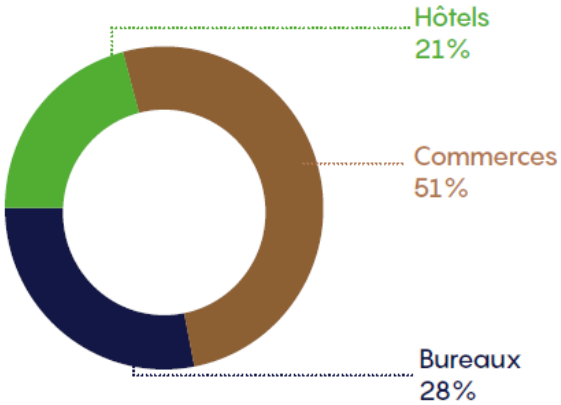
L'ensemble des loyers facturés au cours de l'exercice 2022 ont été normalement encaissés.

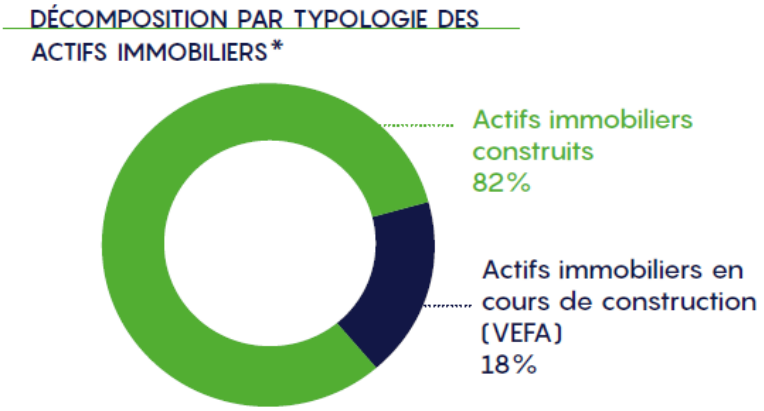
Répartition géographique et sectorielle du portefeuille immobilier de l'OPCI (au 31/12/2022)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*





1

Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV

- Situation d'endettement de la SPPICAV

Conformément à la règlementation, 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 12 % au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, date d'établissement de la valeur liquidative, la SPPICAV ne comporte aucun endettement direct.

L'effet de levier, calculé selon la méthode de l'engagement, correspond au ratio des actifs immobiliers rapporté à l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 0,76 au 31 décembre 2022.

Pour les OPCI et autres FIA

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

- Garanties octroyées

Les garanties octroyées ont été les suivantes :
Néant

- Situation de liquidité de la SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2022, s'élève à 15 102 780 euros. Les liquidités disponibles de la société contrôlée ALTIXIA VALEUR IMMO se montent à 8 899 203 euros.

* : En pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers

Perspectives sur la période à venir

L'année 2023 sera principalement consacrée à la poursuite des investissements immobiliers de la SPPICAV avec pour objectifs :

- Le rétablissement du ratio immobilier à un niveau conforme à l'objectif de gestion (entre 60% et 65% de l'actif) au cours des premiers mois de l'année
- L'acquisition d'actifs immobiliers à fort rendements immédiats, en fonction des opportunités de marché
- L'acquisition d'un ou plusieurs actifs immobiliers présentant des opportunités de création de valeur (par exemple, actifs en VEFA « *en blanc* » c'est-à-dire sans locataires identifiés, mais présentant selon la société de gestion un fort potentiel d'attractivité pour de futurs locataires),

L'acquisition de nouveaux actifs immobiliers sera réalisée en fonction de la collecte de l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

Evénements post-clôture

Les éventuelles conséquences de la crise Ukrainienne et la poursuite des tensions inflationnistes sur le coût des matériaux qu'elle pourra engendrer feront l'objet de points d'attention particuliers de la part de la société de gestion, notamment au regard de sa stratégie de d'investissement en actifs en VEFA.

Par ailleurs, nous vous informons que le 8 novembre 2021, l'Autorité française des normes comptables (ANC) a publié le Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), applicable à compter du **1er octobre 2023**.

Changements substantiels

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice.

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 Tout 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.

En 2022, l'OPCI a investi dans les fonds gérés par la société de gestion Altixia REIM : SCPI Altixia Cadence XII et Altixia Commerces. Ces opérations ont fait l'objet d'une note de conflit d'intérêts afin de décrire la situation et les modalités mises en place afin de lever ce conflit d'intérêt potentiel. A noter que les frais prélevés par la société de gestion au titre de ces souscriptions ont été reversés, en tout ou partie, à l'OPCI.

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 2022 à 13% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente principalement les premiers actifs 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 2022, 6 000€ 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, a périodicité régulière, au respect des ratios règlementaires mais également au respect des ratios définis en interne et participant à la bonne gestion souhaitée par ALTIXIA REIM pour l'actif, le passif et l'endettement de l'OPCI. Une cartographie des risques a été établie afin, pour chaque nature de risque, d'identifier les dispositifs adaptés permettant de maitriser et d'encadrer ce risque. L'investissement en parts de l'OPCI expose à différents risques repris et détaillés au sein du prospectus (§3.4), et notamment le 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 2022, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 14 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 399 440,58 € exclusivement en rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (5 personnes au 31 décembre 2022) dont les activités ont une incidence sur l'OPCI ALTIXIA VALEUR s'élève à 810 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 -1 993 576,77 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2022.
Actions ALTIXIA VALEUR : euros

- Résultat net : - 994 800,81 €
- Régularisation du résultat net : - 612 115,62 €

- Résultat sur cession d'actifs : - 386 660,34 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 0 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de l'exercice de -1 993 576,77 € de la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 0 €
- inscrire en report à nouveau le montant de :
- incorporer au capital le montant de : -1 993 576,77

Aucune distribution n'est proposée aux actionnaires compte tenu de la perte enregistrée au cours de l'exercice .

Proposition de modifications statutaires

Nous vous informons que nous avons prévu de permettre la souscription des actions de l'OPCI ALTIXIA VALEUR par un processus au nominatif au travers un dispositif d'enregistrement électronique partagé (DEEP) tenu par la société IZNES plateforme pan-européenne d'investissement de parts d'OPC et de tenue de registre en Blockchain.

Cela signifie que les actions pourront être souscrites en montant par la signature d'un bulletin de souscription ; la Société de Gestion recevra ces bulletins de souscription, procèdera au prélèvement des fonds et transmettra l'ensemble des informations à IZNES, qui inscrira les actions à souscrire (ou souscrites dans le cadre d'un rachat) au sein du DEEP.

A ce titre, nous vous proposons de modifier l'article 11 des statuts de l'OPCI ALTIXIA VALEUR « *Forme des actions* » pour y indiquer les deux formes que pourra prendre l'inscription des actions :

- inscription en compte chez un intermédiaire financier du choix de l'associé ;
- inscription au registre du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.

Par ailleurs, les Plans d'épargne retraite (PER) n'ayant pas encore été créés lors de la constitution de l'OPCI ALTIXIA VALEUR, la définition des « *souscripteurs éligibles* » à la catégorie des actions P de l'OPCI ALTIXIA VALEUR ne fait pas référence à ce type d'investisseurs.

Nous vous proposons d'ajouter cette précision dans les documents juridiques et réglementaires de l'OPCI ALTIXIA VALEUR et notamment l'article 6.1 des statuts.

Enfin, nous vous informons que dans un soucis d'amélioration constante de la documentation de l'OPCI ALTIXIA VALEUR, nous avons ajouté des précisions relatives :

- à la stratégie adoptée sur la poche immobilière : Les prises de participations de l'OPCI ALTIXIA VALEUR peuvent être réalisées dans des fonds immobiliers gérés par la Société de Gestion dans le cadre et sous réserve de la procédure relative à la gestion des conflits d'intérêts.
- à la gestion effectuée par la Société de Gestion : les missions d'asset management sont assurées en interne par la société de gestion mais les prestations de property management peuvent être externalisées en respectant les procédures internes de sélection des prestataires et les principes décrits au sein de la politique de gestion des conflits d'intérêts s'il s'agit d'une société liée à la Société de Gestion.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À la collectivité des associés de la société 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 société ALTIXIA VALEUR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 des experts immobiliers 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.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités 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 société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,
KPMG S.A.

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 2022

A l'assemblée générale,

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 écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé

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 2022 :

- 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 2022 lesquels font apparaître un résultat de – 1993 576,77 euros.

L'assemblée générale ordinaire constate qu'à la clôture de l'exercice, le capital nominal de la société ressort à 41 939 437,11 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 impôt.

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 2022.

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 -1 993 576,77 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 se décomposant comme suit :

- Résultat net : - 994 800,81€
- Régularisation du résultat net : - 612 115,62€
- Résultat sur cession d'actifs : - 386 660,34 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 0 €

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit -1 993 576,77, comme suit :

- allocation aux actionnaires d'un dividende net de : 0 €
- incorporation au capital le montant de : - 1 993 576,77 €

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.

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Modification du profil type d'investisseur en actions P - Modification corrélative de l'article 6.1 des statuts

L'assemblée générale, statuant en la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion et pris acte que la définition de souscripteurs éligibles à la catégorie des actions P de l'OPCI ALTIXIA VALEUR ne précise pas que sont pris en compte dans cette catégorie les souscriptions intervenant par le biais de Plans d'épargne retraite (PER) puisque ces derniers n'existaient pas lors de la constitution de l'OPCI ALTIXIA VALEUR, décide de modifier l'alinéa 3 de l'article 6.1 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 6.1 – Apports constitutifs – Catégories d'actions

Ancienne rédaction

« Les Actions P sont destinées à tous investisseurs en compte titres ou unité de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation. »

Article 6.1 – Apports constitutifs – Catégories d'actions

Nouvelle rédaction

« Les Actions P sont destinées à tous investisseurs en compte titres ou souscrivant par le biais d'unité de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation ou un PER. »

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

DEUXIEME RESOLUTION

Modification des modalités d'inscription des actions - Modification corrélative de l'article 11 des statuts

L'assemblée générale, statuant en la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion et pris acte que les actions pourront être inscrites au registre du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES, décide de modifier l'article 11 des statuts ainsi qu'il suit :

Article 11 – Forme des actions

Ancienne rédaction

« Les actions revêtiront la forme au porteur.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :

- *chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres au porteur*
- *chez l'émetteur, et s'il le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix pour les titres nominatifs..*

La SPPICAV peut demander à Euroclear, contre rémunération à sa charge, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun. »

Article 11 – Forme des actions

Nouvelle rédaction

« Les actions revêtiront la forme au porteur et pourront faire l'objet d'une inscription au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :

- *chez l'intermédiaire de leur choix,*
- *ou par une inscription à leur nom au registre du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.*

La SPPICAV peut demander à Euroclear, contre rémunération à sa charge, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun. »

TROISIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant en la forme extraordinaire, 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

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier[1]	**77 307 930,62**	**47 949 304,49**
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°)	34 194 691,37	21 943 858,54
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]	43 113 239,25	26 005 445,55
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**22 574 576,30**	**0**
Dépôts		
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)	22 574 576,30	0
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
Créances locataires		
Autres créances	**15 938,02**	
Dépôts à vue	**15 102 780,45**	**720 137,39**
Total Actif	**115 001 225,39**	**48 669 441,48**

(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

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	**113 338 375,56**	**47 955 878,13**
Capital	118 806 044,32	48 846 789,06
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	- 3 474 091,99	
Résultat de l'exercice (1)	- 1 993 576,77	-890 910,93
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	**1 662 849,83**	**713 563,35**
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 662 849,83	713 563,35
TOTAL PASSIF	**115 001 225,39**	**48 669 441,48**

(1) Y compris les comptes de régularisations

Compte de résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	36 354,83	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	726 459,47	119 906,46
Total I	**762 814,30**	**119 906,46**
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)	**762 814,30**	**119 906,46**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	17 256,89	
Total III	**17 256,89**	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	12 324,68	10 755,64
Total IV	**4 932,21**	**10 755,64**
Résultat sur opérations financières (III-IV)		
Autres produits (V)	5 435,61	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 767 982,93	-708 913,64
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	**- 994 800,81**	**- 599 762,82**
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	94 960,10	
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII	**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	481 620,44	
Total IX	**481 620,44**	
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	**386 660,34**	

Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	**- 1 381 461,15**	**- 599 762,82**
Comptes de régularisation (X)	**- 612 115,62**	**- 291 148,11**
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	**-1 993 576,77**	**- 890 910,93**

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 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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 SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV 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'arrêté 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 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.

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

Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Engagements réciproques	Néant	Néant
Engagements sur les immeubles en cours de construction (VEFA) en euros HT	0	9 506 619
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		

Les engagements VEFA correspondent aux promesses signées au 31/12/2022
18 500 000 € pour Reims hôtels
7 466 952 € HT pour Boulogne

Evolution de l'actif net

	31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	**47 955 878,13**	**12 647 373,93**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	62 517 026 ,00	33 439 720,63
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	- 1 515 666,72	- 62 975,11
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	5 898 122,49	2 531 521,50
- Différences d'estimation exercice N	*9 201 151 ,67*	*3 303 029,18*
- Différences d'estimation exercice N-1	*3 303 029,18*	*771 507,68*
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-135 523,19	
- Différences d'estimation exercice N	*-135 523,19*	
- Différences d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent[1]		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-1 381 461,15	-599 762,82
Acomptes versés au cours de l'exercice		
- Sur résultat net[1]		
- Sur cessions d'acifs[1]		
Autres éléments[2]		
Actif net en fin d'exercice	**113 338 375,56**	**47 955 878,13**

[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 SPPICAV.

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions (*)	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	21 943 858,54		6 250 532,84	5 898 122,49	34 092 491,37	2 090 039
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)						
Total frais inclus	**21 943 858,54**		**6 250 532,84**	**5 898 122,49**	**34 092 491,37**	**2 090 039**

(*) dont frais de commission acquise 2022 prélevées : 1 165 746 €

Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	5 256 299,41	3 527 691	+271 310	4 627 551	43%
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	21 432 259,39	6 770 277	+ 15 761	17 817 384	99,99%
SCPI ALTIXIA CADENCE XII	578 932,57	95 063 400	+ 4 445 784	115 087 107	2,08%
SCPI ALTIXIA COMMERCES	6 927 200	70 726 800	+ 2 738 034	91 772 327	7,42%
Total	**34 164 691 ,37**				

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2022	31/12/2021
Avance en compte courant	**43 113 239,25**	**26 005 445,55**
Dépôts et cautionnement versés		
Autres créances immobilisées		
Total	**43 113 239,25**	**26 005 445,55**

Le poste « Autres actifs à caractère immobilier » se compose d'avances en compte courant entre l'OPCI et la SCI Tours Nationale Hôtels pour 1 233 284,41 € au nominal et 30 380,57 € d'intérêts courus et 41 153 495,36 € pour la SCI Altixia Valeur Immo au nominal ainsi que 696 078,91 € 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 :

	31/12/2022	31/12/2021
Décomposition du poste au bilan		
Autres débiteurs	15 938,02	0
Total des créances	15 938 ,02	15 938,02
Total des créances	**15 938 ,02**	**15 938,02**

Décomposition des dettes :

Fournisseurs et comptes rattachés	2 520,00	360,44
Autres créditeurs	1 660 329,83	436 100,41
Total des dettes	**1 662 849,83**	**713 563,35**

Ventilation des emprunts

Néant

Détail des provisions

Néant

Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	118 806 044,32	48 846 789,06
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	3 474 091,99	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat net de l'exercice	**- 1 993 576,77**	**- 890 910,93**
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	**113 338 375,56**	**47 955 878,13**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	476 123,38204	11 355 110,95	1 175 706,88
Rachats enregistrés	11 750	185 987,55	
Montants nets	**487 873,58285**	**30 363 080,71**	**1 175 106 ,88**

Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	-994 800,81	-599 762,92
Régularisation du résultat net	-612 115,62	-291 148,11
Résultat sur cession d'actifs	-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	**- 1 993 576,77**	**-890 910,93**
Report des résultats nets	-3 474 091,99	
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)*	**-5 467 668,76**	**-890 910,93**
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs	- 3 474 091,99	
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital	-1 993 576,77	-890 910,93
Total des sommes affectées	**- 5 467 668,76**	**-890 910,93**

*Affectation du capital sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2022

Frais de gestion

	Montant au 31/12/22 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2022)	Montant au 31/12/21 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2020)	Taux max (% actif net)
Frais de fonctionnement et de gestion	1 767 982,93	2,23%	694 516,01	2,19%	Part P:2,60% TTC maximum par an dont 2,16% mawimum 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*	1 679 034,31	2,12%	657 973,54	2,07%	
Honorairesgestion poche financière	18 350,06				
Honoraire du dépositaire	36 858,79		15 172,85		
Honoraire du Commissaire aux comptes	11 480,42		10 140,00		
Honoraires du valorisateur	18 242,45		10 836,23		
Autres	4 016,90		393,39		

	Montant au 31/12/22 (en TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT*)	Montant au 31/12/21 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2021)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT*)
Frais liés aux opérations sur actifs immobilier hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs	1 024 753,60	3,68%	627 079,72	5,78%	10% TTC maximum
Dont commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	150 953,28	1,00%	88 353,72	1,00%	1,2% TTC maximum
Dont commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et 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 2022.

Résultat sur cession d'actifs

Le résultat sur cessions d'actifs de -386 660,64 € correspond aux ventes des titres de la poche financière.

Inventaire

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		**77 307 930,62**	**EUR**	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE				
• **SCI TOURS NATIONALE HOTELS**	1 516 907	5 256 299,41		4,64%
• **SCI ALTIXIA VALEUR IMMO**	677 026,70	21 432 259,39		18,91%
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels et parts des sociétés de personnes	**2 193 933,70**	**26 688 558,80**		**23,55%**
		-		
Parts et actions des sociétés		-		
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	**48 180**	**7 506 132,57**		**6,61%**
		-		
• SCPI ALTIXIA CADENCE XII	13 180	578 932,57		0,50%
• SCI ALTIXIA COMMERCES	35 000	6 927 200,00		6,11%
Autres actifs à caractère immobilier				
AVANCES EN COMPTE COURANT		**43 113 239,25**		**38,04%**
• **AV C/C SCI TOURS NATIONALE HOTELS**		1 263 664,98		1,11%
• **AV C/C ALTIXIA VALEUR IMMO**		41 849 574,27		36,92%
Total AVANCES EN COMPTE COURANT				
Provisions		-	**EUR**	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**201 821**	**22 574 576,30**	**EUR**	**19,92%**
Dépôts		-		0,00%
Actions et valeurs assimilées		-		0,00%
Obligations et valeurs assimilées		-		0,00%
Titres de créances		-		0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		22 574 576,30		19,92%
Opérations temporaires sur titres		-		0,00%
Instruments financiers à terme actif		-		0,00%
Autres instruments financiers		-		0,00%
Créances		**15 938,02**	**EUR**	**0,01%**
Dettes		**(1 662 849,83)**	**EUR**	**-1,46%**
Instruments financiers à terme Passif		-		0,00%
Dettes envers les établissements de crédit		-		0,00%
Dettes d'exploitation		-		0,00%
Dettes financières diverses		-		0,00%
Autres dettes (*)		-		0,00%
Disponibilités		**15 102 780,45**	**EUR**	**13,33%**
Total Actif net		**113 338 375,56**	**EUR**	**100%**

(*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires