



## 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° SPI2019 0029

Parts P: FR0013442845

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

# RAPPORT ANNUEL 2021



*Perspective de l'immeuble UNIK, Bassins à Flots à Bordeaux*

Date de publication : Mai 2022



## SOMMAIRE

<b>GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2021</b> .....	<b>3</b>
<b>RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>4</b>
<b>Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice</b> .....	<b>7</b>
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
Evénements significatifs de l'exercice .....	11
Aucun événement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice. ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées .....	14
Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV .....	16
Perspectives sur la période à venir .....	17
Evénements post-clôture .....	17
Changements substantiels .....	17
Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme .....	17
Changement de méthode comptable .....	19
Néant .....	19
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI .....	19
Politique de rémunération .....	21
Proposition d'affectation du résultat .....	23
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>24</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</b> .....	<b>27</b>
<b>TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b> .....	<b>30</b>
<b>COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>32</b>
Bilan actif.....	32
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement .....	32
(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du présent règlement.....	32
(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés » .....	32
Bilan passif .....	33
Compte de résultat .....	34
<b>ANNEXES</b> .....	<b>35</b>
Règles et méthodes d'évaluation des actifs .....	35
Hors bilan .....	39
Evolution de l'actif net .....	40
Néant. Cette rubrique ne concerne que les actifs immobiliers détenus en direct par la SPPICAV. ....	41
Evolution de la valeur actuelle des parts et actions .....	41
Tableau des filiales et participations .....	41
Autres actifs à caractère immobilier .....	41
Décomposition des créances et dettes .....	42
Ventilation des emprunts .....	42
Détail des provisions .....	42
Décomposition des capitaux propres .....	43
Affectation du résultat .....	44
Frais de gestion .....	45
Résultat sur cession d'actifs .....	47
Inventaire .....	47



## GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2021

### 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 délégué de la centralisation

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

### Délégué de la Gestion administrative et comptable

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

### Délégué 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 maîtrisée attendue entre 2% et 7% en régime normal ;
- La poche financière sera gérée de manière discrétionnaire et opportuniste. Des positions pourront être prises sur les marchés de taux, actions (de tous types et de tous secteurs y compris foncières cotées) et sur les devises, en direct ou par le biais de l'utilisation d'OPC. Les convictions pourront également être reflétées par une utilisation d'instruments dérivés à des fins d'exposition, de couverture ou d'arbitrage (Les stratégies d'arbitrage visent à bénéficier de différences de valorisation et/ou de divergence de fondamentaux et de positionnement entre différents segments de marché tant sur les marchés d'actions que de taux, de crédit et des changes. Ces stratégies permettant de réduire la corrélation du fonds aux différentes classes d'actifs induisant une moindre dépendance aux stratégies purement directionnelles).



- Cette stratégie sera mise en œuvre au travers d'un univers d'investissement large et diversifié :
  - Actions : toutes zones, privilégiant le retour à l'actionnaire, offrant des dividendes stables et pérennes
  - Obligations de tout type de signature et de toute zone géographique
  - OPC investis dans tout type d'actif et toute zone géographique (Les OPC qui seront sélectionnés seront des OPCVM UCITS).
  
- Un cadre d'investissement a toutefois été 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 :
  - Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers seront essentiellement réalisés dans les pays de la zone euro, sans exclusion à titres accessoire (10% maximum de la poche) des investissements dans d'autres pays de l'Espace Economique Européens et/ou des pays membres de l'OCDE
  - 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 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 parts ou actions OPC sélectionnés au sein de la poche d'actifs financiers :
    - ne comprendront que des OPCVM ;
    - il pourront être de toute classification, classes d'actifs, secteurs économiques ou géographique, sous réserve des limites énoncées ci-dessus concernant les actions en small & mid caps, les actions et obligations émises par des sociétés des pays émergents ;
    - et sélectionnés 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 réglementation applicable. Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers ou la réalisation d'opérations de refinancement.



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

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

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

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

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

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

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 garanties financières 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 2021

---

#### Conjoncture

L'année 2021 s'est inscrite dans le prolongement de l'année 2020 avec des événements liés à la pandémie mondiale de la COVID-19 et son impact sur l'économie. Pourtant, lorsque l'on y regarde de plus près, les indicateurs et perspectives en cette fin d'année sont bien meilleurs qu'à l'hiver 2020.

En effet, la France a enregistré une croissance record en 2021 ! Après un fort recul en 2020, le PIB (Produit Intérieur Brut) s'est redressé de 7% en 2021 permettant ainsi à l'économie française de dépasser de 0,9% son niveau d'avant la crise sanitaire. Si la première partie de l'année a été marquée par des restrictions sanitaires importantes liées à l'épidémie, la reprise a été plus forte qu'attendu. De fait, au 4ème trimestre, l'activité s'est caractérisée par une hausse de 0,7%, contre 0,5% anticipé précédemment.

Par ailleurs, alors que le second semestre a été caractérisé par les difficultés d'approvisionnements et de recrutements de main d'œuvre, la production de biens et services est restée particulièrement dynamique (+0,9 %) tout en affichant un niveau qui demeure inférieur de 1,7% à son niveau moyen de 2019.

A l'image de la croissance, la consommation des ménages a rattrapé son niveau d'avant-crise à la suite d'un fort rebond enregistré cet été (+5,6%) avant de toutefois ralentir en fin d'année. Le taux de chômage est quant à lui au plus bas depuis 2008, en baisse de 0,8 point par rapport à avant la crise. En effet, malgré la crise sanitaire, les créations d'emplois ont été particulièrement dynamiques depuis la mi-2020.

Pour 2022, l'indicateur économique à suivre devrait être, sans nul doute, celui de l'inflation. En effet, après des années d'inflation faible et de taux négatifs, il semble que les choses évoluent depuis la fin de l'été 2021. En décembre 2021, l'indice des prix à la consommation a progressé de 2,8%, tiré par la hausse des prix de l'énergie (+18,6 %). Par ailleurs, l'invasion de l'Ukraine et les sanctions prises à l'égard de la Russie ont alimentées cette hausse. La BCE estime aujourd'hui que l'inflation devrait atteindre 5,1% en zone euro en 2022 contre 3,2% estimés en décembre dernier avant de retrouver des niveaux plus faibles à environ 2% en 2023 et 2024. En ce qui concerne la croissance, la BCE a révisé ses prévisions à 3,7% contre 4,2% précédemment restant ainsi à des niveaux élevés par rapport aux années pré-crisis COVID-19 et Ukrainienne.

#### Le marché de l'investissement

Avant la crise sanitaire, le marché français de l'investissement restait sur six années de hausse continue pour se terminer en 2019 par une année record à près de 40 milliards d'euros. La crise sanitaire a eu un impact important sur les volumes et si la situation s'améliore sur le plan économique, les variants et vagues successives continuent d'entretenir un climat d'incertitude. En revanche, l'immobilier demeure une valeur refuge et peu volatile en particulier dans le contexte actuel.

A la suite d'un 1er semestre 2021 plutôt calme, l'activité s'est fortement accélérée au second semestre avec notamment plus de 10 milliards d'euros investis sur le seul 4ème trimestre en hausse de 74 % par rapport au 3ème trimestre et de 11% par rapport à la même période en 2020. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis s'élèvent à 25,1 milliards d'euros en légère baisse par rapport à 2020 (-5%) tout en demeurant supérieurs à la moyenne décennale à 24,7 milliards d'euros.

#### Les bureaux : un marché en baisse

La baisse des volumes se poursuit en 2021. En effet, alors qu'elle représentait 70% des volumes en France en 2019, elle a concentré 62% des sommes engagées en 2021 soit 15,4 milliards d'euros et -15 % sur un an. Ce ralentissement s'explique principalement par la baisse des transactions de plus de 100 millions d'euros (-41% en nombre et -53% en volume par rapport à 2019).



Les investisseurs ont été particulièrement vigilants quant à l'évolution des taux de vacance et à l'adéquation des actifs par rapport aux demandes des utilisateurs et ont par conséquent privilégié les actifs bien placés et sécurisés pendant cette période d'incertitude.

En revanche, avec une hausse de 4% par rapport à 2020, les marchés régionaux ont fait bien mieux que résister ! Cette hausse témoigne de l'attrait durablement renforcé des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux, soutenu par les nouvelles dynamiques démographiques.

### **Le marché des commerces : la bonne santé retrouvée des commerces de proximité et de retail parks**

Un volume de 3,2 milliards d'euros a été enregistré sur le segment des commerces en 2021 soit une nouvelle baisse de 30% sur un an après celle de 29% en 2020. Ce ralentissement s'explique principalement par la prudence des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions liés au contexte sanitaire et son impact sur cette classe d'actif.

En revanche, l'année 2021 a été marquée par une forte reprise au second semestre à la suite de la levée des restrictions sanitaires et ce malgré l'apparition du variant OMICRON en fin d'année. En effet, 2,2 milliards ont été investis sur la période contre environ 970 millions au 1er semestre.

Le segment des commerces de périphérie a été fortement plébiscité par les investisseurs à l'occasion de cette reprise. Avec 1,1 milliard d'euros en 2021, soit 35% de l'ensemble des montants engagés en commerces, les parcs d'activités commerciales ont, pour la première fois depuis 2008, concentré la plus grande part des volumes investis, devant les commerces de pied d'immeuble rassemblant 33% des sommes engagées.

Le segment des commerces de proximité demeure une classe d'actif prisée des investisseurs et bénéficie d'un surcroît d'intérêt depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 mais demeure limité par le manque de produits sur le marché.

### **Le marché de l'hôtellerie : Les nouvelles tendances de voyage dessinent une nouvelle carte des régions**

Sans surprise, les performances hôtelières de l'année 2021 ont été meilleures que celles de 2020, bien que le chiffre d'affaires hébergement (RevPAR) reste toujours en recul de 37 % par rapport à 2019, rapporte In Extenso dans sa dernière étude sur les tendances de l'hôtellerie en France et en Europe en 2021.

Une relance a toutefois été amorcée par les professionnels du secteur, avec d'ores et déjà des signes rassurants sur la résilience de l'hôtellerie française : les performances estivales sur les destinations de loisirs, malgré des saisons raccourcies par les contraintes sanitaires ; la franche reprise du marché des séminaires depuis septembre 2021, permettant le retour de la clientèle professionnelle ; ou encore l'amélioration progressive des performances de l'hôtellerie parisienne, qui concentre une part importante du parc hôtelier haut de gamme et luxe.

Le segment haut de gamme et luxe a d'ailleurs réussi à mieux amortir l'impact de la crise en 2021, grâce notamment à une forte augmentation des prix moyens (17 % par rapport à 2019), relève In Extenso. Cette tendance reste toutefois à confirmer, car de nombreux hôtels 4 et 5 étoiles n'ont réouvert que récemment. La progression des prix moyens, se rapprochant des performances en 2019, a permis aux hôteliers d'amorcer la reprise et cela malgré des taux d'occupation encore inférieurs à ceux de 2021.

Bien que ces taux soient principalement portés par une clientèle nationale, l'hôtellerie française a performé par rapport à d'autres pays européens. Se positionnant en deuxième position derrière l'Angleterre, la France a ainsi enregistré en décembre un taux d'occupation se rapprochant des 50 %, et cela malgré la propagation de la vague Omicron.

Si la reprise reste encore à confirmer en Île-de-France où le RevPAR reste inférieur de plus de 40 % à celui de 2019, un redressement progressif des indicateurs est observé dans les villes moyennes (moins de 200 000 habitants) et dans les campagnes françaises, où le chiffre d'affaires hébergement est supérieur de 18 % par rapport à l'avant crise et des prix moyens positifs à 9 %.

Les quatre littoraux restent toutefois une destination de prédilection des Français, et la reprise y est plus marquée, note In Extenso. Le RevPAR de l'hôtellerie littorale est supérieur de 1 % par rapport à 2019, tandis que le prix moyen atteint 17 %. Cependant, ces performances, proches de celles de 2019, n'incluent pas celles





de la Côte d'Azur pénalisée par l'absence de la clientèle internationale, et enregistrent un RevPAR de -25 %.

Les nombreux confinements ont intensifié des tendances qui émergeaient jusqu'alors. Recherchant davantage une expérience, et de reconnecter avec la nature, de nombreux Français ont quitté les zones urbaines pour découvrir les campagnes. Ils ont ainsi préféré les boutiques hôtels pour leurs offres plus personnalisées, mais aussi les hôtels haut de gamme/luxe équipés d'espace bien-être et détente.

## **Les marchés financiers en 2021**

---

Les trois premiers trimestres de l'année 2021 ont vu le rebond de 2020 se poursuivre, les investisseurs anticipant la réouverture des économies mondiales grâce aux campagnes de vaccinations en cours dans le monde et notamment dans les pays développés.

Ces anticipations d'accélération de la croissance économique ont d'ailleurs provoqué le retour de la thématique inflationniste à la fin du mois de février 2021, provoquant ainsi un repli ponctuel des indices actions. Les déclarations successives des banquiers centraux qui ont voulu rassurer les investisseurs quant aux risques de dérapages inflationnistes ont par la suite rassuré les marchés. Notons également la rotation sectorielle qui s'est opérée au cours du premier trimestre en faveur des valeurs cycliques et du style « value », notamment en Europe.

Après une accalmie estivale, le narratif de l'inflation est revenu sur le devant de la scène avec des publications de statistiques plus élevées qu'anticipées, soutenues notamment par des problématiques de chaînes d'approvisionnements grippées, de flambée du coût des matières premières et notamment des prix de l'énergie, pétrole et gaz naturel en tête. Ces éléments ont de nouveau fait remonter les taux longs et perturbé les marchés qui ont marqué le pas en septembre 2021.

L'optimisme du début d'année quant à la rapide mise à disposition de vaccins et leur déploiement a été renforcé par la publication de statistiques économiques toujours positives. Les trois derniers mois de l'année ont ainsi vu les marchés globalement poursuivre leur marche en avant, l'indice des actions mondiales progressant de 8,1%.

Ainsi, l'année 2021 se termine en hausse pour les pays développés (+28,7% aux Etats-Unis, +25,8% en Europe, +6,6% au Japon), quasi stable pour les pays émergents (-0,2%) et en fort repli en Chine (-21,2%).

Pour les marchés obligataires, 2021 aura été plus difficile. L'indice Bloomberg Barclays Global Aggregate (couvert en euros) cède 2,3%. Les taux à 10 ans américain et allemand se sont tendus en 2021 passant respectivement de 0,92% à 1,51% et de -0,57% à -0,18%.

Logiquement, la dette privée de bonne qualité pâtit de ce mouvement et affiche une baisse de 1,1% en Europe et de 1,49% aux Etats-Unis. En revanche, la dette à haut rendement profite de la hausse des actifs risqués et progresse de 3,2% et 4,5% dans les deux zones.

Enfin, le pétrole grimpe de 51,4% en 2021 dans un contexte de reprise économique forte.

Du côté des métaux précieux, les performances ont été moins bonnes, à l'image de l'or, en baisse de 3,4% à 1829,20 dollars l'once.

Sur le marché des devises, le dollar s'est apprécié sensiblement sur 2021 contre un panier de grandes devises internationales (+6,37%) et contre euro (+7,5%), s'échangeant à 1,1370 dollars pour un euro à fin décembre. 2021 a été une année de forte hausse pour les actifs risqués, marquée par la réouverture des économies et la reprise après la pandémie, grâce à l'arrivée des vaccins qui a permis de libérer en partie les restrictions de circulation.

Cependant, cela n'a pas empêché l'arrivée d'une nouvelle vague de COVID 19, associée à la découverte d'un nouveau variant posant question sur l'efficacité des vaccins, qui ont entraîné des phases de volatilité sur les marchés.



## 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 des risques,
- Politique de risque,
- Analyse et mesure des risques,
- Surveillance et gestion des risques,
- Contrôle des risques,
- Documentation et communication.

Par exemple, sont intégrés le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, comme les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.



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

---

Le ratio immobilier au 31 décembre 2021 est de 63,05%, supérieur au minimum réglementaire de 60% et inférieur à l'allocation cible de 65%.

Le ratio de liquidités du fonds au 31 décembre 2021 s'élève à 36,95% supérieur au minimum réglementaire de 5%.

Le ratio de participations non contrôlées est de 0%.

Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) devra constituer au moins 51% (avec une cible à 65%) de l'actif de la SPPICAV. Ces seuils devront être atteints au plus tard 3 ans après la date de création de la SPPICAV soit au 30 octobre 2022.

Cet objectif de gestion a été atteint au 31 décembre 2021.

Aucune poche d'actions de foncières cotées ou d'actifs financiers n'a été constituée en 2021.

## Evènements significatifs de l'exercice

---

L'année 2021 a été marquée par la reprise des activités en commerces suite aux différentes périodes de fermetures administratives.

De rares mesures d'accompagnement ont été consenties en 2021 pour l'année 2020 en termes d'abandons de créances de loyers. Des échéanciers avaient été mis en place en 2020 afin de solder la dette de quelques locataires. L'intégralité des locataires commerces ayant obtenu un échéancier d'apurement sont à jour de leurs règlements à fin 2021.

## Investissement de la poche immobilière

---

### Investissements en actifs immobiliers en création de valeur :

#### *- Une réhabilitation au sein de la métropole Bordelaise*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO le 4 juin un actif de bureaux en VEFA à Bordeaux. L'immeuble, dénommé «UNIK», développera une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux en R+4, et bénéficiera non seulement de 7 parkings couverts mais aussi d'un local vélos intérieur sécurisé. Cette opération consiste à réhabiliter et surélever un ancien entrepôt situé dans le quartier des Chartrons, en bordure du site des Bassins à Flots, à proximité immédiate de la Cité du Vin et du pont Chaban-Delmas. L'actif s'intègre parfaitement au projet urbain de développement de cette zone qui comprendra à terme des logements, bureaux, commerces et services, activités industrielles. L'immeuble bénéficiera d'un label PRESTATERRRE « Energie positive et réduction Carbone (E+C-) ». UNIK se distingue par de nombreux atouts répondant à l'exigence mise en oeuvre dans la recherche des investissements par l'OPCI : des qualités architecturales et environnementales avec notamment l'emploi de matériaux biosourcés, une excellente accessibilité et une importante divisibilité (configuration mono ou multi locataires), un emplacement de choix au sein de la métropole bordelaise qui se classe actuellement au 4ème rang des métropoles régionales pour le marché des bureaux. Cet actif de bureaux répond parfaitement à la stratégie de création de valeur de l'OPCI Altixia Valeur et devra être livré au cours du 1er trimestre 2023.

Prix d'acquisition acte en mains : 5,8 millions d'euros

#### *- Des bureaux en périphérie Rennaise*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO le 9 juillet 2021 des droits de crédit



preneur portant sur deux bâtiments de bureaux à PACE (35), pour le compte d'une start up spécialisée dans l'intelligence artificielle, avec une durée ferme de 12 ans. Cet actif est situé dans une zone mixte regroupant des ensembles tertiaire et la zone commerciale Rive Ouest (Hypermarché CORA, IKEA, TRUFFAUT, ...), implantée en bordure de la RN 12 permettant de rejoindre la rocade renaise. L'acquisition porte sur un ensemble immobilier indépendant, composé de 2 bâtiments et bénéficiant de 80 places de parking : bâtiment A en R+1 d'une superficie de 681 m2 et bâtiment B en Rdc d'une superficie de 753 m2.

Prix d'acquisition acte en mains des droits de crédit bail: 0,9 millions d'euros

Encours de crédit bail racheté : 1,1 million d'euros

*- Toute une rue commerçante dans un écoquartier précurseur*

L'OPCI a acquis par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO le 28 juillet 2021 4 703 m2 de commerces en VEFA à Châtenay-Malabry (92) au sein du futur écoquartier LaVallée, sur l'ancien site de l'école Centrale Paris. La société de gestion ALTIXIA REIM a été désignée comme investisseur unique de l'ensemble des commerces de cet écoquartier emblématique des Hauts-de-Seine (92), afin de gérer et valoriser ces actifs, totalisant 10 402 m2 et 40 commerces. D'une superficie de 20 hectares, LaVallée est un écoquartier innovant et ambitieux, ouvert sur la ville et l'avenir. Il relie le centre-ville de Châtenay-Malabry à la station du futur Tramway T10, dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2023, et accessible par l'A86. Altixia Reim est devenu un acteur majeur du développement commercial de zones de réaménagement urbain, par sa capacité à élaborer et mettre en oeuvre des stratégies de commercialisation adaptées au tissu économique local. C'est ainsi que la société de gestion, en tant qu'opérateur unique, pourra librement et en partenariat avec la collectivité répondre aux besoins: définir un plan de merchandising en proposant et sélectionnant des activités de commerces utiles (de proximité, de première nécessité, de destination - sport et bricolage), sélectionner les canaux de commercialisation des cellules (choix des agents), proposer des surfaces adaptées (regroupement ou division de locaux) ,définir une grille locative (niveaux de loyers) en fonction des critères propres à chaque commerce.

A proximité immédiate du Parc de Sceaux et de la coulée verte reliant la ville au centre de Paris, ce site est notamment précurseur en innovations :

- économie circulaire, réemploi des matériaux issus
- de la déconstruction du site initial,
- conception bas carbone, géothermie,
- nature en ville avec ferme urbaine, halle maraîchère,
- développement de filières courtes,
- nouveaux usages, participation citoyenne,
- services numériques,
- mobilités douces, parking public à l'entrée du quartier...

L'écoquartier comprend : environ 2 200 logements, 10 400 m2 de commerces, 36 500 m2 de bureaux ainsi que des espaces publics généreux et végétalisés. Il accueillera le siège de Lidl France ainsi qu'un magasin pilote de l'enseigne dont l'ouverture est prévue en octobre 2022.

Prix d'acquisition acte en mains : 13,8 millions d'euros

*Investissements en actifs immobiliers de rendement :*

*- Un local commercial de 1 500 m<sup>2</sup> loué à Basic Fit proche de Clermont-Ferrand*

L'OPCI a acquis, le 21 janvier 2021, par l'intermédiaire de sa filiale ALTIXIA VALEUR IMMO une cellule commerciale d'environ 1 500 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un parking de 120 emplacements de stationnement commun avec un supermarché Aldi. L'ensemble est implanté au coeur de la zone commerciale des Fourches, au sud de Cébazat, actuellement en pleine transformation suite au projet de développement du groupe Lidl (990 m2 de surface de vente) et aux aménagements de l'agglomération de Clermont-Ferrand. La zone est desservie par les transports en commun des villes de Clermont-Ferrand et Cébazat (Bus et tramway) et bénéficie d'un environnement immédiat mixte résidentiel et commercial avec la zone Auchan et le Pôle Cinéma Clermont Val



Arena. Le locataire est l'enseigne BASIC FIT, leader des chaînes de salles de sport en comptant plus de 650 salles dans 4 pays différents (271 en France, 162 aux Pays-Bas, 176 en Belgique, 10 au Luxembourg et 32 en Espagne). L'ensemble est loué par l'intermédiaire d'un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 9 ans fermes ayant pris effet le 12 septembre 2017.

Prix d'acquisition acte en mains : 1,8 millions d'euros

**Investissement de la poche financière**

---

Néant

**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.

Conformément à la stratégie définie, la trésorerie de la SPPICAV devant représenter un minimum de 5% de la valeur globale des actifs gérés de l'OPCI a été investie en actifs liquides.

**Vie sociale**

---



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

#### Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Actions ALTIXIA VALEUR	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	381 267,61146	106 267,62996
Valeur Liquidative (VL) (en €)	125,78	119,01
Actif net (en €)	47 955 878,13	12 793 833,24
Dividende par action	0	0
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	+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

---

Au cours de l'exercice 2021, ALTIXIA VALEUR a acquis 242 624,10 parts à 10€, soit un total s'élevant au 31 décembre 2021 à 677 027,70 parts à 10 €, soit 6 770 277 € de la SCI ALTIXIA VALEUR IMMO.

### 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%	+ 80 699	-
TOURS NATIONALE HOTELS	SCI	3 527 691	43%	+ 297 443	-

### Gestion et évaluation des actifs immobiliers

---

#### SCI TOURS NATIONALE HOTELS – Actifs hôteliers 3\* et 4\* à Tours (37)

Les 2 hôtels du haut de la rue Nationale à Tours ont été livrés conformément au planning de la VEFA en juin 2021, les baux commerciaux avec l'exploitant NAOS HOTELS GROUPE ayant pris effet concomitamment à la livraison en date du 18 juin.

#### SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59)

La livraison de l'actif est intervenue le 6 décembre conformément au planning de la VEFA. En 2021 la société de gestion a reçu de nombreuses marques d'intérêt, avec des offres pour la prise à bail des surfaces du RDC et d'un des étages.

#### SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerce au Chesnay (78)

La livraison de l'actif est intervenue le 29/11/2021 avec prise d'effet le même jour du bail avec l'enseigne alimentaire bio La Vie Claire. L'actif est loué à 100% et les loyers ont été normalement encaissés.

#### SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerce à Agen Boé (46)

Cet actif acquis en 2020 est loué à 100% à l'enseigne de jouets Maxijouets. Tous les loyers de l'année 2021 ont été normalement encaissés.

#### SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerce à Cébazat (63)

Cet actif acquis en janvier 2021 est loué à 100% à l'enseigne de salles de sport Basic Fit. Une mesure d'accompagnement représentant 25% des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2021 été consentie au locataire compte tenu de sa période de fermeture administrative. Les loyers de l'année 2021 ont par ailleurs été normalement encaissés.

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

La société a acquis le 4 juin un actif de bureaux situé dans le quartier des Chartrons à Bordeaux, à proximité de la zone tertiaire des Bassins à Flots, pour un montant de 5,8 millions d'euros acte en main et hors taxe.



Les appels de fonds payés au promoteur à l'acquisition et au cours de l'exercice représentent 25% du prix de la VEFA.

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

Cet actif acquis le 2 juillet est loué à 100% à une société spécialisée en intelligence artificielle. Tous les loyers de l'année 2021 ont été normalement encaissés.

#### SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif 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 acquis en VEFA le 28 juillet.

Les appels de fonds payés au promoteur à l'acquisition et au cours de l'exercice représentent 61,9% du prix de la VEFA. Deux BEFA ont été signés avec de futurs locataires (une boulangerie et un restaurant) portant l'avancement de la commercialisation à 20% (en pourcentage des loyers potentiels).

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 ressort à 35,7 millions d'euros contre 12,4 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent.

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

### Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV

---

#### - Situation d'endettement de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV s'élève à 19 % au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, 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 1,16 au 31 décembre 2021.

Pour les OPCV et autres FIA

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

#### - 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 2021, s'élève à 720 137 euros. Les liquidités disponibles de la société contrôlée ALTIXIA VALEUR IMMO se montent à 19 073 911 euros.





## Perspectives sur la période à venir

---

L'année 2022 sera principalement consacrée à la poursuite des investissements immobiliers de la SPPICAV avec pour objectifs :

- La diversification des classes d'actifs immobilières,
- 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),
- La mise en place avec Edmond de Rothschild AM de la poche d'actifs financiers.

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 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.

Les premiers investissements en actifs financiers au sein de la poche financière de l'OPCI dont la gestion est déléguée à Edmond de Rothschild AM ont été effectués au cours du mois de mars 2022.

## 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 1 009 641 917,5 €, 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 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 Egho 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 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.

ALTIXIA REIM est appelée à gérer les fonds grand public suivants : SCPI ALTIXIA COMMERCES, SCPI ALTIXIA CADENCE XII ainsi que l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

L'actionnariat d'ALTIXIA REIM a évolué le 28 juillet 2021 : la société ALTIXIA REIM a ouvert son capital à la Cyrus Holding IV qui y a pris une participation majoritaire (51%) Le dossier d'agrément de la société ALTIXIA REIM, et notamment la fiche relative aux conflits d'intérêts, a été adapté en conséquence.

De même, la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêt a été mise à jour le 28 juillet 2021 lors de la prise de participation majoritaire de la société Cyrus Holding IV, appartenant au Groupe Cyrus, au sein du capital de la Société de gestion. Ainsi, les sociétés du groupe Cyrus ont été recensées afin de pouvoir identifier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la Société de gestion et celles-ci. Le groupe Cyrus comprend notamment les sociétés Eternam, société de gestion de portefeuille, et Cyrus Conseil (CIF et courtier en assurance).

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur son site internet [www.altixia.fr](http://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 de suivi de travaux et location des entités du groupe HERACLES INVESTISSEMENT. Toutefois, ce recours doit intervenir à des conditions de rémunération conformes aux pratiques de marché.



Les contrôles 2021 au titre des opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable n'a relevé aucune opération.

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 2021, aucun frais n'est resté à la charge de votre OPCI comme de ses participations au titre de ces prestations.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS L'OPCI EST CONFRONTÉ

---

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios 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 maîtriser et d'encadrer ce risque. L'investissement en parts de l'OPCI expose à différents risques repris et détaillés au sein du prospectus (§3.4), et notamment les risques de perte en capital, des risques liés au marché immobiliers, aux actions, taux.

## Politique de rémunération

---

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

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

Ainsi, ALTIXIA REIM s'est dotée d'une politique de rémunération de ses collaborateurs basée sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, conforme aux dernières évolutions réglementaires issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition. Plus précisément, les éventuelles rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs collectifs et individuels fixés en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs définis lors des entretiens annuels. Ces règles ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les produits qu'elle gère.

Au cours de l'année 2021, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 13 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 381 378.97 € 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 2021) 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](http://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 -890 910,93 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ce résultat net augmenté du report à nouveau de 0 euro se décompose comme suit :

Actions ALTIXIA VALEUR : euros

▪ Résultat net :	-599 762,82 €
▪ Régularisation du résultat net :	-291 148,11 €
▪ Résultat sur cession d'actifs :	0 €
▪ Régularisation des cessions d'actifs :	0 €

Report à nouveau : 0 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de -890 910,93 € de la manière suivante :

▪ allouer aux actionnaires un dividende net de :	0 €
▪ inscrire en report à nouveau le montant de :	0 €
▪ incorporer au capital le montant de :	-890 910,93 €

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



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

À la collectivité des associés de la société ALTIXIA VALEUR,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALTIXIA VALEUR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 d'un expert externe en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### **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 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, le 17 mai 2022  
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 2021

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

#### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons été avisés de la convention suivante visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

#### **Convention de prestation de service signée avec ALTIXIA REIM :**

Le 4 janvier 2021 votre société a conclu avec la société ALTIXIA REIM une convention par laquelle cette dernière assure pour le compte de l'OPCI ALTIXIA VALEUR des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires, notamment en matière d'environnement, des prestations de commercialisation de locaux et des prestations de rédactions d'actes.

Avec la société de gestion ALTIXIA REIM :

- Nature et objet :

La société ALTIXIA REIM assure pour le compte de l'OPCI :

- des prestations techniques spécifiques corrélatives aux évolutions législatives et réglementaires. A ce titre, la société ALTIXIA REIM aura notamment pour mission de :
  - o rechercher et de sélectionner les sociétés spécialisées et agréées dans le domaine concerné,
  - o réunir la documentation technique nécessaire aux investigations,
  - o planifier les interventions,
  - o analyser les diagnostics réalisés,
  - o établir, lorsqu'il y a lieu, les plannings de contrôle et de suivi,
  - o élaborer les études préparatoires et les budgets des chantiers,
  - o récupérer l'ensemble des éléments nécessaires tant auprès des locataires que des copropriété et administrateurs de biens,
  - o organiser la saisie des données de chaque immeuble et/ou locataire dans les outils adéquats,
  - o communiquer et former les locataires, en la personne de leur chef d'établissement, quant aux bonnes



- o pratiques par suite de l'évolution de la législation,
- o établir et diffuser les reportings adéquats.
  
- des prestations de commercialisation. A ce titre la société ALTIXIA REIM pourra être amenée à :
  - o rechercher des locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de l'OPCI,
  - o négocier avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués,
  - o négocier avec les locataires en vue du renouvellement de leur bail,
  - o négocier avec les locataires en vue d'une extension ou d'une réduction de la surface de leurs locaux.
- des prestations d'actes. A ce titre la société ALTIXIA REIM aura la mission d'établir les actes juridiques de toute nature concourant à la mise à disposition d'un local.

- Modalités :

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

- pour les études préalable, les travaux préparatoires et ses diligences une rémunération forfaitaire égale à €200 hors taxes (H.T.) par actif ;
- pour le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application de textes, une rémunération forfaitaire égale à €200 H.T. par actif.
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux, une rémunération forfaitaire égale à €500 H.T. par actif,
- pour la mise en place d'une « annexe verte », une rémunération forfaitaire égale à €1 000 H.T. par actif concerné,
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique, une rémunération annuelle forfaitaire de €500 H.T. par actif concerné,
- pour ses diligences en vue de l'obtention de toute certification ou label pour les immeubles, une rémunération forfaitaire de €5 000 H.T. par certification ou labellisation,
- pour ses diligences pour chaque actif en vue de l'obtention du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 H.T. par actif en présence d'un plan d'action d'amélioration,
- pour ses diligences en vue du suivi et du reporting de chaque actif au regard du label ISR et/ou d'une classification article 8 ou 9 au regard de SFDR, une rémunération de €500 par actif et par an.

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

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

- relocations :
  - o versement par l'OPCI d'un honoraire au plus égal à :
    - o 15 % H.T. du montant du loyer annuel H.T. hors charges (H.C.) stipulé au bail commercial,
    - o 10 % H.T. pour un bail de courte durée,
  - o versement par le locataire d'un honoraire au plus égal à :
    - o 15 % H.T. du montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte,
    - o 10% HT pour un bail de courte durée ou une convention d'occupation précaire.

Cet honoraire sera facturé au locataire par l'OPCI concomitamment à la facturation du premier terme exigible.

- négociations avec les locataires en place (renégociation, renouvellement, extensions de surfaces) :
  - o versement d'un honoraire au plus égal à 15 % H.T. du loyer annuel H.T. H.C. stipulé à l'acte.

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

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



- €.100 000 ;
- €.5 000 H.T., lorsque le montant du loyer annuel H.T. H.C. stipulé au bail est supérieur à €.100 000.

Au titre de cette convention aucune charge n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2021.

Paris La Défense, le 17 mai 2022

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould

*Associé*



ALTIXIA

## **TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **PREMIERE RESOLUTION**

#### **Approbation des comptes annuels et constatation du capital**

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- 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 2021 lesquels font apparaître un résultat de - 890 910,93 euros.

L'assemblée générale ordinaire constate qu'à la clôture de l'exercice, le capital nominal de la société ressort à 11 689 439,28 euros.

### **DEUXIEME RESOLUTION**

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

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

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### **Quitus à la Société de Gestion**

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **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 -890 910,93 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 se décomposant comme suit :

Actions ALTIXIA VALEUR :	890 910,93 €
▪ Résultat net :	-599 762,82 €
▪ Régularisation du résultat net :	- 291 148,11 €
▪ Résultat sur cession d'actifs :	0 €
▪ Régularisation des cessions d'actifs :	0 €
Report à nouveau :	0 €

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit -890 910,93 €, comme suit :

- allocation aux actionnaires d'un dividende net de : 0 €



- inscription en report à nouveau le montant de : 0 €
- incorporation au capital le montant de : -890 910,93 €

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

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

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

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

#### **SIXIEME RESOLUTION**

##### **Pouvoirs pour formalités**

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

## COMPTES ANNUELS

### Bilan actif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>47 949 304,09</b>	<b>9 294 028,11</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)		
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	21 943 858,54	7 908 211,76
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 <sup>(3)</sup>	26 005 445,55	1 385 816,35
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
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)		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
<b>Créances locataires</b>		
<b>Autres créances</b>		<b>59 575,30</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>720 137,39</b>	<b>3 440 229,83</b>
<b>Total Actif</b>	<b>48 669 441,48</b>	<b>12 793 833,24</b>

(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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>47 955 878,13</b>	<b>12 647 373,93</b>
Capital	48 846 789,06	12 917 543,15
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	-890 910,93	-270 169,22
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>713 563,35</b>	<b>146 459,31</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	713 563,35	146 459,31
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>48 669 441,48</b>	<b>12 793 833,24</b>

(1) Y compris les comptes de régularisations



## Compte de résultat

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	119 906,46	21 725,86
<b>Total I</b>	<b>119 906,46</b>	<b>21 725,86</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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		
<b>Total II</b>		
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>119 906,46</b>	<b>21 725,86</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	- 10 755,64	- 4270,95
<b>Total IV</b>	<b>- 10 755,64</b>	<b>- 4270,95</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III-IV)</b>		
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-708 913,64	-129 337,85
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>- 599 762,82</b>	<b>- 111 882,94</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</b>		
<b>Charges sur cession d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)</b>		



<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>-599 762,82</b>	<b>-111 882,94</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>-291 148,11</b>	<b>-158 286,28</b>
<b>Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)</b>	<b>-890 910,93</b>	<b>-270 169,22</b>

## ANNEXES

### Règles et méthodes d'évaluation des actifs

---

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

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

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

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

L'exercice social portait sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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'arrêt des comptes selon les méthodes suivantes :

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

Les 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'irrecouvrabilité 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	31/12/2021	31/12/2020
Engagements réciproques	Néant	Néant
Engagements sur les immeubles en cours de construction (VEFA) en euros HT	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 appels de fonds appelés à l'avancement des chantiers pour :

256 224 € pour Villeneuve d'Asq

63 046 € pour Le Chesnay

3 920 000 € pour Bordeaux Unik

5 267 349 € pour Chantenay Malabry

## Evolution de l'actif net

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>12 647 373,93</b>	<b>3 415 916,86</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	33 439 720,63	8 842 796,78
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	- 62 975,11	-153 292,50
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	2 531 521,50	649 043,23
- Différences d'estimation exercice N	3 303 029,18	771 507,68
- Différences d'estimation exercice N-1	771 507,68	122 464,45
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- Différences d'estimation exercice N		
- Différences d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent <sup>(1)</sup>		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-599 762,82	-111 882,94
Acomptes versés au cours de l'exercice		
- Sur résultat net <sup>(1)</sup>		
- Sur cessions d'acifs <sup>(1)</sup>		
Autres éléments <sup>(2)</sup>		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>47 955 878,13</b>	<b>12 647 373,93</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

<sup>2</sup> Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.





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

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

## Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	7 136 704,08		11 504 125,28	3 303 029,18	21 943 858,54	924 337
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)						
<b>Total frais inclus</b>	<b>7 136 704,08</b>		<b>11 504 125,28</b>	<b>3 303 029,18</b>	<b>21 943 858,54</b>	<b>924 337</b>

## Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	3 418 798,35	3 527 691	+297 443	3 544 524	43%
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	18 525 060,19	6 770 277	+ 80 699	17 791 699	99,9%
<b>Total</b>	<b>21 943 858,54</b>	<b>10 297 968</b>	<b>+378 142</b>	<b>21 336 223</b>	

## Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2021	31/12/2020
Avance en compte courant	26 005 445,55	1 385 816,35
Dépôts et cautionnement versés		
Autres créances immobilisées		
<b>Total</b>	<b>26 005 445,55</b>	<b>1 385 816,35</b>



Le poste « Autres actifs à caractère immobilier » se compose d'avances en compte courant entre l'OPCI et la SCI Tours Nationale Hôtels pour 1 385 503,74 € et 24 500 000,00 € pour la SCI Altixia Valeur Immo au nominal ainsi que 119 941,81 € 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 : Néant

Décomposition des dettes :

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Décomposition du poste au bilan</b>		
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	277 102,50	81 981,02
Fournisseurs et comptes rattachés	360,44	
Autres créditeurs	436 100,41	64 478,29
<b>Total des dettes</b>	<b>713 563,35</b>	<b>146 459,31</b>

### Ventilation des emprunts

---

Néant

### Détail des provisions

---

Néant



## Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	48 846 789,06	12 917 543,15
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>-890 910,93</b>	<b>-270 169,22</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>47 955 878,13</b>	<b>12 647 373,93</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	275 513,98150	30 306 539,27	436 100,41
Rachats enregistrés	514	56 541,44	
<b>Montants nets</b>	<b>274 999,98150</b>	<b>30 363 080,71</b>	<b>436 100,41</b>



## Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	-599 762,92	-111 882,94
Régularisation du résultat net	-291 148,11	-158 286,28
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-890 910,93</b>	<b>-270 169,22</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-890 910,93</b>	<b>-270 169,22</b>
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital	-890 910,93	-270 169,22
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-890 910,93</b>	<b>-270 169,22</b>

\*Affectation du capital sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2021

## Frais de gestion

	Montant au 31/12/21 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2021)	Montant au 31/12/20 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2020)	Taux max (% actif net)
Frais de fonctionnement et de gestion	694 516,01	2,19%	113 152,00	2,21%	Part P: 2,60% TTC maximum par an dont 2,16% maximum de frais de gestion Part I: 1,52% TTC maximum par an dont 1,08% TTC maximum de frais de gestion
Dont:					
Honoraires de la société de gestion*	657 973,54	2,07%	84 978,31	1,61%	
Honoraire du dépositaire	15 172,85		8 898,21		
Honoraire du Commissaire aux comptes	10 140,00		8 700,00		
Honoraires du valorisateur	10 836,23		10 575,48		
Autres	393,39				

\*Les frais de gestion facturés à la SCI TOURS NATIONALE HOTELS s'élèvent à 35 374,39 € contre 34 520,40 € en 2020

	Montant au 31/12/21 (en TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT*)	Montant au 31/12/20 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen 2020)	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 immobiliers	627 079,72	5,78%	297 257,42	7,46%	10% TTC maximum
Dont commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	88 353,72	1,00%	42 832,31	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 2021.



## Résultat sur cession d'actifs

Néant

## Inventaire

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		<b>3 340 731,44</b>	<b>EUR</b>	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes				
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE				
• <b>SCI TOURS NATIONALE HOTELS</b>	1 516 907	3 418 798,36		7,13%
• <b>SCI ALTIXIA VALEUR IMMO</b>	6 770 277	18 525 060,18		38,63%
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels et parts des sociétés de personnes	<b>8 287 184</b>	<b>21 943 858,54</b>		<b>45,76%</b>
		-		
Parts et actions des sociétés		-		
Actions négociées sur un marché réglementé		-		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		-		
Autres actifs à caractère immobilier		-		
AVANCES EN COMPTE COURANT	<b>21 943 858,54</b>	<b>21 943 858,54</b>		<b>54,23%</b>
• <b>AV C/C SCI TOURS NATIONALE HOTELS</b>	3 418 798,36	3 418 798,36		2,93%
• <b>AV C/C ALTIXIA VALEUR IMMO</b>	18 525 060,18	18 525 060,18		51,30%
Total AVANCES EN COMPTE COURANT				
Provisions		-	<b>EUR</b>	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		-	<b>EUR</b>	0,00%
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		-		0,00%
Opérations temporaires sur titres		-		0,00%
Instruments financiers à terme actif		-		0,00%
Autres instruments financiers		-		0,00%
Créances			<b>EUR</b>	0,00%
Dettes		<b>(713 563,35)</b>	<b>EUR</b>	<b>-1,49%</b>
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		<b>720 137,39</b>	<b>EUR</b>	<b>1,50%</b>
Total Actif net		<b>47 955 878,13</b>	<b>EUR</b>	<b>100%</b>

(\*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires