



ALTIXIA VALEUR

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

Parts P: FR0013442845

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

RAPPORT ANNUEL 2024



Perspective du quartier des Rives de Vesle à Reims



SOMMAIRE

GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2024	4
RAPPORT DE GESTION	5
Stratégie adoptée sur la poche immobilière	5
Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidité	5
Stratégie de financement.....	7
Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice	8
Gestion de la liquidité de la SPPICAV	11
Suivi et gestion des risques auxquels la SPPICAV est exposée	11
Evènements significatifs de l'exercice	12
Investissements de la poche immobilière.....	13
Investissement de la poche financière.....	13
Investissement de la poche de liquidité	13
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées	14
Prises de participation intervenues au cours de l'exercice	14
Tableau des filiales et participations	14
Gestion et évaluation des actifs immobiliers	14
Données clés du portefeuille immobilier de l'OPCI	16
Situation d'endettement et de liquidité de la SPPICAV	17
Perspectives sur la période à venir.....	17
Evénements post-clôture	18
Changements substantiels	18
Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme	18
Règles et méthodes comptables	20
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI	20
Suivi et gestion des risques auxquels l'OPCI est confronté.....	22
Politique de rémunération	22
Activité en matière de recherche et développement	23
Dépenses déductibles fiscalement	23
Conventions réglementées	23
Informations des associés	23
Traitement des réclamations des associés	24
Protection des données personnelles (RGPD) des associés	24
Proposition d'affectation du résultat.....	24
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR.....	25
LES COMPTES ANNUELS.....	25
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR.....	30
LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	30
COMPTES ANNUELS	34
Bilan actif	34
Bilan passif	35
Compte de résultat.....	36
ANNEXES	37
Règles et méthodes d'évaluation des actifs	37
Capitaux propres.....	42
Evolution de l'actif net	43
COMPLEMENTES D'INFORMATION.....	44
Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	44
Ventilation des contrats de crédit-bail.....	44



Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2 et 3°	45
Evolution des comptes courants	45
Expositions liées aux Actifs financiers	46
Décomposition des créances et dettes	47
Ventilation des emprunts.....	48
Détail des provisions.....	48
Affectation du résultat.....	49
Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices	50
Produits et charges de l'activité immobilière.....	50
Produits et charges de l'activité immobilière.....	51
Autres produits et autres charges	51
Résultat sur plus et moins values	55
Hors bilan.....	56
Inventaire	57
COMPTES ANNUELS 2023	58



GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2024

Président

ALTIXIA REIM

Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros

32 avenue Marceau – 75008 Paris

Représentée par Monsieur José ZARAYA

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 6 novembre 2015 sous le numéro GP15000028

Dépositaire et délégataire de la centralisation

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

29 boulevard Haussmann

75009 PARIS

Délégataire de la Gestion administrative et comptable

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

29 boulevard Haussmann

75009 PARIS

Délégataire de la poche financière

Edmond de Rothschild Asset Management France

47 rue du Faubourg Saint Honoré

75401 Paris cedex 08

Commissaires aux comptes

Titulaire

KPMG SA

2 avenue Gambetta Tour Egho

92066 Paris la Défense CEDEX

Experts immobiliers

CB Richard Ellis Valuation

Cushman et Wakefield



RAPPORT DE GESTION

Stratégie adoptée sur la poche immobilière

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

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

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

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

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

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

Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidité

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

La gestion de cette poche financière se caractérisera par :

- Une approche de gestion ayant pour objectif une performance globale, sur la durée de détention conseillée, de l'ordre de 3 à 4 % annualisée au-dessus de l'EONIA; avec une volatilité maîtrisée attendue entre 2% et 7% en régime normal ;
- La poche financière sera gérée de manière discrétionnaire et opportuniste. Des positions pourront être prises sur les marchés de taux, actions (de tous types et de tous secteurs y compris foncières cotées) et sur les devises, en direct ou par le biais de l'utilisation d'OPC. Les convictions pourront également être reflétées par une utilisation d'instruments dérivés à des fins d'exposition, de couverture ou d'arbitrage (Les stratégies d'arbitrage visent à bénéficier de différences de valorisation et/ou de divergence de fondamentaux et de positionnement entre différents segments de marché tant sur les marchés d'actions



que de taux, de crédit et des changes. Ces stratégies permettant de réduire la corrélation du fonds aux différentes classes d'actifs induisant une moindre dépendance aux stratégies purement directionnelles).

- Cette stratégie sera mise en œuvre au travers d'un univers d'investissement large et diversifié :

- Actions : toutes zones, privilégiant le retour à l'actionnaire, offrant des dividendes stables et pérennes
- Obligations de tout type de signature et de toute zone géographique
- OPC investis dans tout type d'actif et toute zone géographique (Les OPC qui seront sélectionnés seront des OPCVM UCITS).

- Le cadre d'investissement fixé au délégataire de la gestion financière concernant l'éligibilité des titres financiers et la fixation de certaines précisions ou limites applicables à la gestion de la poche financière a connu une évolution au cours de l'année 2023 afin d'adapter la politique de gestion de la poche financière de l'OPCI au contexte des marchés financiers :

- Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers seront réalisés dans les pays de la zone euro, pour un minimum de 30% de l'actif net de la poche;
- Les investissements en disponibilités ou dépôts à terme ne représenteront pas plus de 50% de l'actif net de la poche. Ces dépôts à terme devront permettre une liquidité dans un délai de 45 jours maximum;
- Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers réalisés dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE ne représenteront pas plus de 65% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont le siège est situé dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions de sociétés dont le siège est situé dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE
- Les investissements en actions small and mid-caps ne représenteront pas plus de 15% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont la capitalisation est inférieure à 5 milliards €, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en small & mid caps ;
- Les investissements en actions de pays émergents ne représenteront pas plus de 20% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions des pays émergents ;
- Les investissements en obligations de pays émergents ne représenteront pas plus de 10% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres de créance émis par les sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent et les



positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en obligations des pays émergents ;

- Les actions détenues en direct (titres vifs) seront principalement sélectionnées parmi les titres faisant partie de l'indice MSCI Europe
- Le délégataire pourra également investir en titres de sociétés foncières cotées.
- Les parts ou actions OPC sélectionnés au sein de la poche d'actifs financiers : ne comprendront que des OPCVM ; elles pourront être de toute classification, classes d'actifs, secteurs économiques ou géographique, sous réserves des limites énoncées ci-dessus concernant les actions en small & mid caps, les actions et obligations émises par des sociétés des pays émergents et sélectionnées dans le respect de la limite globale de volatilité définie pour la poche des actifs financiers confiés au délégataire ;
- La part des investissements en OPCVM gérés par le Groupe Edmond de Rothschild Asset Management sera 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 garantie financière portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités de la SPPICAV, dans les conditions de l'article R. 214-110 du Code monétaire et financier, au bénéfice des contreparties de la SPPICAV ou de ses filiales.

*** Couverture**

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

Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

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

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

Le marché immobilier en 2024

Conjoncture

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

L'inflation, qui avait commencé à baisser en 2023, s'est stabilisée autour de 2 % en 2024, principalement dans les services et l'énergie. Le taux de chômage, après une légère augmentation en 2023, s'est stabilisé



autour de 7,8 % en 2024, reflétant une stagnation de la croissance et des créations d'emploi plus modérées.

Le marché de l'investissement

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

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

Le marché des actifs de bureaux

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

Le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien a montré une résilience notable, avec une augmentation des volumes investis, atteignant près de 2,1 milliards d'euros. Cette dynamique est soutenue par des fondamentaux locatifs solides et une demande diversifiée d'investisseurs, y compris des institutionnels et des family offices.

Le marché des actifs de commerces

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

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

Le marché de l'hôtellerie

En 2024, le marché français des transactions a été positif, avec un volume de transactions estimé à 2,5 milliards en France, largement soutenu par le marché parisien, estimé à 1 milliard, notamment grâce aux grandes opérations parisiennes (cession du Pullman Paris Tour Eiffel pour 330 millions d'euros, le Hilton Opéra pour 240 millions d'euros, la Dame des Arts et le Mandarin Oriental pour 205 millions d'euros).

Le besoin de liquidités de certains acteurs majeurs du marché de l'immobilier a affecté le secteur de l'hôtellerie, qui reste plus liquide que d'autres. Les fonds de commerce hôteliers ont été globalement moins exposés grâce à leurs performances opérationnelles qui ont permis de compenser les effets négatifs de la crise.

En 2025, malgré un retour à une année normale sans événements majeurs, la demande devrait se stabiliser grâce à l'augmentation des arrivées internationales, notamment en provenance d'Asie, favorisée par le succès des JOP et la mise en avant de Paris.

(Source : Christie&Co)



Les marchés financiers en 2024

En 2024, les marchés financiers ont été porteurs malgré des mouvements significatifs induits par des facteurs économiques, géopolitiques et politiques.

Dès le début de l'année, l'euphorie autour des baisses de taux d'intérêt attendues a permis aux marchés d'actions, notamment les valeurs technologiques et de croissance, de prendre de la hauteur. Les indices tels que le Nikkei et le S&P 500 ont atteint des sommets, symbolisant la confiance des investisseurs dans les politiques accommodantes des banques centrales. Les "7 Magnifiques" des États-Unis, composés de géants technologiques comme Nvidia et Meta, ont largement contribué à cette dynamique, bien que des entreprises telles qu'Apple et Tesla aient enregistré des performances négatives au début de l'année.

Cependant, ce climat optimiste a été perturbé par des tensions géopolitiques croissantes, en particulier au Moyen-Orient, avec des menaces d'attaque entre l'Iran et Israël, et des perturbations causées par des drones ukrainiens en Russie. Ces événements ont entraîné une hausse du prix du pétrole, accentuant les inquiétudes liées à une inflation persistante, notamment aux États-Unis.

Sur le plan monétaire, les banques centrales ont été confrontées à un délicat équilibre entre la gestion de l'inflation et le soutien à la croissance. Aux États-Unis, bien que l'inflation soit en baisse, elle restait encore supérieure à l'objectif. Surtout, la croissance économique a été robuste, soutenue par les investissements étrangers, les dépenses publiques et une consommation vigoureuse. La Réserve fédérale a adopté une politique prudente, attendant septembre pour entamer son cycle de baisse des taux.

En parallèle, la Banque centrale européenne a procédé à plusieurs baisses de taux pour dynamiser une économie européenne en proie à des défis politiques, notamment dans ses moteurs clés, la France et l'Allemagne.

En juillet, la Banque du Japon a opéré un revirement dans sa politique monétaire, ce qui a surpris de nombreux investisseurs et entraîné des mouvements brusques sur les marchés. La banque centrale a décidé de modifier sa politique de contrôle de la courbe des taux, augmentant les rendements des obligations d'État japonaises. Ce changement a provoqué une appréciation rapide du yen, alors que dans le même temps, des craintes pesaient sur la croissance américaine. Cette conjonction a entraîné une correction sur les marchés actions en août. De bonnes publications macroéconomiques aux États-Unis au 4ème trimestre ont permis aux marchés de rebondir.

L'année a également vu des développements politiques inattendus avec le retrait de Joe Biden de la course à l'élection présidentielle aux États-Unis, laissant Kamala Harris en lice face à Donald Trump. La victoire de Trump en novembre a engendré un fort rebond du marché américain, soutenu par ses promesses économiques "pro-business", bien que celles-ci aient suscité des incertitudes pour les marchés européens et émergents en raison de nouvelles mesures tarifaires envisagées.

En Chine, le gouvernement a introduit un programme ambitieux de soutien économique, d'un montant d'environ 300 milliards de dollars, dans le but de restaurer la confiance des consommateurs et de réaliser sa prévision de croissance de 5% en 2024. La reprise des voyages et un léger regain du tourisme international ont été observés lors des festivités du Nouvel An chinois.



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.

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

En application de ces nouvelles dispositions figurant à l'article 4.4.2 b) du Prospectus, la Société de Gestion a décidé le 30 octobre 2024 de plafonner les demandes de rachats à compter de la valeur liquidative du 31 octobre 2024. Ce plafonnement est maintenu, sauf décision contraire, pour les ordres de rachat centralisés postérieurement à cette date.

Suivi et gestion des risques auxquels la SPPICAV est exposée

Profil de risque

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

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

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

Suivi et évaluation des risques

Evaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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



- Contrôle,
- Documentation et communication.

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

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

Le ratio immobilier au 31 décembre 2024 est de 74,60% de l'actif, soit un ratio respectant le minimum réglementaire de 60% mais supérieur au maximum de 65 % fixé par le prospectus.

Le ratio immobilier a été en augmentation constante tout au long de l'exercice 2024 du fait de l'augmentation des demandes de rachats d'actions, qui a eu pour conséquence de faire baisser la quote part des actifs de liquidité et de la poche financière dans l'actif de l'OPCI.

La Société de gestion a pris toutes les mesures afin de rétablir le ratio de la poche immobilière en conformité avec le prospectus, notamment la mise en place d'un plan d'arbitrage d'actifs. Les premières cessions d'actifs sont intervenues au cours de l'exercice 2025 et sont détaillées dans le paragraphe consacré aux événements post clôture.

Le ratio de liquidités du fonds au 31 décembre 2024 s'élève à 4,15% de l'actif, inférieur au minimum réglementaire de 5%.

Le ratio d'actifs financiers gérés par Edmond de Rosthchild AM s'élève à 21,25% de l'actif.

Le ratio de participations non contrôlées est de 0%.

Aucune poche d'actions de foncières cotées ou d'actifs financiers n'a été constituée en 2024.

Dans le cadre de l'activation du gating et de la gestion de la liquidité de l'OPCI, la société de gestion procède régulièrement à des stress tests afin de simuler les flux de trésorerie dans le temps.

Evènements significatifs de l'exercice

Activation du gating

En application des dispositions figurant à l'article 4.4.2 b) du Prospectus, la Société de Gestion a décidé le 30 octobre 2024 de plafonner les demandes de rachats à compter de la valeur liquidative du 31 octobre 2024 et ce plafonnement est maintenu, sauf décision contraire, pour les ordres de rachat centralisés postérieurement à cette date.

En conséquence :

- les demandes de rachat ne seront pas exécutées pour la fraction des ordres de rachat qui excède le taux de 1 % de l'actif net de la Société et chaque demande de rachat sera traitée proportionnellement au nombre d'actions dont le rachat est demandé.
- La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera automatiquement reportée à la valeur liquidative suivante et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, étant précisé que les ordres ainsi reportés n'auront pas rang de priorité sur les demandes de rachat ultérieures. L'actionnaire concerné par un ordre de rachat reporté peut demander l'annulation de reliquat d'ordre avant une date de centralisation à laquelle son ordre doit être présenté de nouveau.
- La demande de rachat sera intégralement exécutée et réglée dans un délai maximum d'un an suivant sa date de réception.



Le solde cumulé des parts non encore remboursées à la clôture de l'exercice représente un montant de 27 220 383 euros.

Investissements de la poche immobilière

Aucun nouvel actif immobilier n'a été acquis au cours de l'exercice 2024.

Les investissements réalisés par ALTIXIA VALEUR sur la poche immobilière ont exclusivement porté sur des paiements d'appels de fonds VEFA en fonction de l'avancement des travaux des actifs encore en cours de construction. Les montants décaissés en euros hors taxes au cours de l'exercice se sont ventilés ainsi :

Boulogne Chateaudun - Ilot Nord & Sud	637 854 €
Chatenat Malabry – Lot H & N	131 684 €
Clermont Ferrand ILO23	815 987 €
Grenoble Néo	2 979 600 €
Hautmont	1 638 000 €
Le Chesnay	18 914 €
Nantes – Ilot Bergeron	222 435 €
Reims – Hôtel Tribe	1 850 000 €
Reims – Rives de Vesle	1 239 375 €
Total	9 533 849 €

Investissement de la poche financière

L'actif net de la poche financière est passé de 34,7 M€ à fin 2023 à 33,1 M€ à fin 2024.

La poche financière affiche une performance de +5,69% sur l'année 2024, soit une surperformance de 2,77 point par rapport à l'indice de référence (ESTR capitalisé). Le gérant Edmond de Rothschild AM a su notamment tirer parti de la forte hausse des actions de la zone US. Le mouvement baissier observé sur les taux, dans l'anticipation des baisses des taux des banques centrales a également profité à la poche d'actifs obligataires.

L'investissement sur un compte à terme rémunéré au taux de 4,25% et d'un montant nominal de 10 M€ réalisé en août 2023 est arrivé à échéance au cours de l'exercice 2024. Il a été renouvelé pour un montant identique à compter du 1^{er} septembre 2024 avec un taux fixe de 3,90%.

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

Investissement de la poche de liquidité

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

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



Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Actions ALTIXIA VALEUR	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	1071 266,50885	1 145 004,56	857 390,99	381 267,61146	106 267,62996
Valeur Liquidative (VL) (en €)	130,78	137,13	132,18	125,78	119,01
Actif net (en €)	140 104 933,46	157 016 690,79	113 338 375,56	47 955 878,13	12 647 373,93
Dividende par action	0	0	0	0	0
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-4,63%	3,75%	5,09%	5,69%	5,85%

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

Prises de participation intervenues au cours de l'exercice

Néant

Tableau des filiales et participations

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes reçus
ALTIXIA VALEUR IMMO	SCI	6 770 277	99,9%	- 1 782 716 €	-
TOURS NATIONALE HOTELS	SCI	3 527 691	43%	+ 328 295 €	-
REIMS COLBERT HOTELS	SCI	1 000	99,9%	+ 322 493 €	-

Gestion et évaluation des actifs immobiliers

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerces à Hautmont (59)

L'actif de commerces de Hautmont a été livré en mars 2024.

La livraison de cet actif a été accompagnée de la prise d'effet de trois baux avec les enseignes suivantes :

- *Basic Fit* le 19/03/2024
- *Grand Frais* le 13/03/2024
- *Quick* le 19/03/2024

L'arrivée de ces locataires permet à l'actif de présenter un taux d'occupation de 100%.



SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerces à Boé (47)

Le locataire sous enseigne *Maxi Toys* a renouvelé son bail le 24 février 2025. Au 31 décembre 2024 le loyer s'élevait à 135 787 €/an. Le renouvellement prévoit un loyer avec retour à la valeur locative de marché de 105 000€/an avec une prise d'effet au 1er janvier 2025. Ce renouvellement permet de conserver un taux d'occupation physique de 100% sur l'actif.

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de bureaux à Grenoble (38)

L'actif de bureaux de Grenoble a été livré le 20 décembre 2024. Les surfaces sont en cours de commercialisation.

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

L'actif de bureaux en VEFA situé cours Edouard Vaillant à Bordeaux a souffert de l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du promoteur au cours de l'exercice 2023. Suite à cet événement, la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) a été activée auprès de la banque qui s'était portée garante de la bonne exécution du contrat de VEFA, permettant ainsi la désignation d'un mandataire ad hoc et la reprise des travaux fin 2024. La livraison de l'actif devrait intervenir dans le courant de l'année 2026.

SCI ALTIXIA VALEUR IMMO – Actif de commerces à Clermont Ferrand (63)

Une procédure est en cours à l'encontre du promoteur aux fins de résolution de la vente aux motifs que (i) ce dernier n'a pas communiqué sur la mise en redressement judiciaire de l'entreprise générale préalablement à la signature de la VEFA, (ii) des doutes sérieux sont apparus sur la capacité du promoteur à livrer dans les délais convenus un actif conforme aux stipulations de la VEFA.

Ces éléments ne permettant pas à ce stade de commercialiser cet actif faute de visibilité, mais également dans l'optique de permettre une éventuelle résolution de la vente. Une valorisation basée sur une valeur locative n'a, la valeur retenue par la société de gestion s'est basée une décote de 26% appliquée au prix d'acquisition hors droits hors frais de la VEFA. Cette décote sera réévaluée en fonction de l'avancement de la procédure en cours à l'encontre du promoteur.

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

La société Naos Hotels Tours exploitant les hôtels Hilton de Tours, dont les murs sont la propriété de la SCI Tours Nationale Hôtels détenue à hauteur de 43% par ALTIXIA VALEUR, a été placée en redressement judiciaire le 2 novembre 2023. Dans le cadre de la procédure de cession des fonds de commerces, la société de gestion a reçu plusieurs offres de rachat des murs de la part de plusieurs exploitants hôteliers.

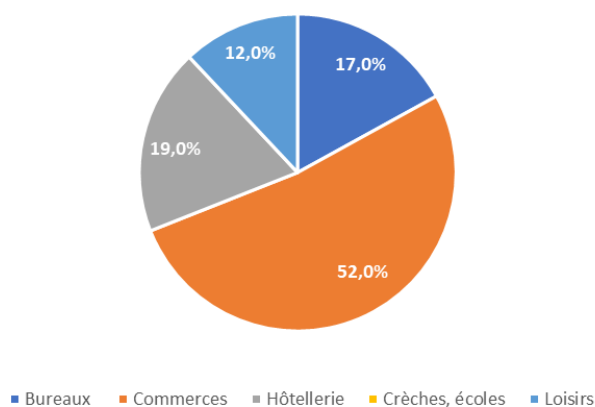
Par un jugement du 6 décembre 2024, le Tribunal de Commerces de Poitiers a ordonné la cession des fonds des deux hôtels au groupe Ferré, celui-ci ayant également émis une offre d'acquisition des murs des 2 hôtels. Le groupe Ferré a repris l'exploitation des hôtels en date du 9 décembre 2024. La cession des murs des hôtels est intervenue au début de l'exercice 2025.

Données clés du portefeuille immobilier de l'OPCI

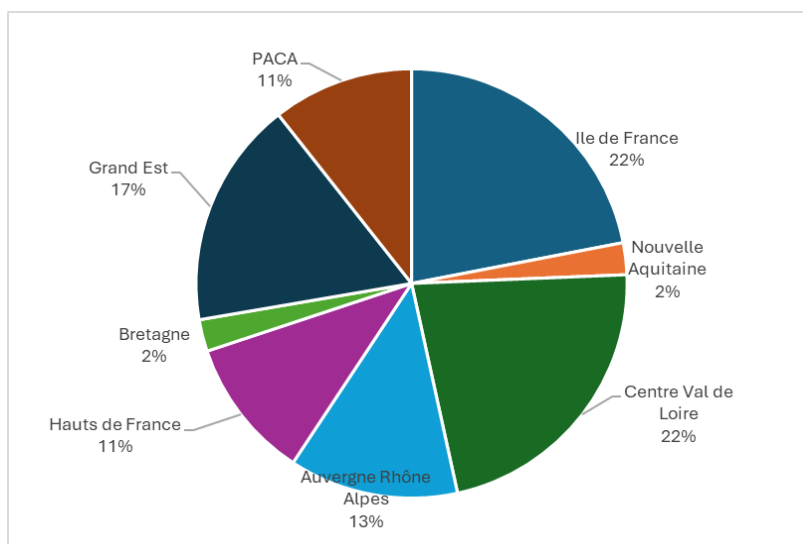
La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 ressort à 116,3 millions d'euros. Les actifs immobiliers en cours de construction (VEFA) représentent 31% de la valeur du patrimoine immobilier. L'OPCI bénéficie d'un patrimoine immobilier récent (actifs livrés depuis moins de 5 ans) à hauteur de 95% de la valeur de son patrimoine.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB) est de 6,6 ans.

Répartition sectorielle des actifs (en % de la valeur vénale) :



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale) :





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 16,16 % au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, date d'établissement de la valeur liquidative, la SPPICAV ne comporte aucun endettement direct.

L'endettement de l'OPCI et de ses filiales est constitué d'une ligne de crédit hypothécaire porté par la SCI Tours Nationale Hôtels et de 3 crédits-bails immobiliers finançant les actifs de Pacé, Marseille-Prado et Pornichet. La maturité des dettes est de 10.88 ans et le taux fixe moyen pondéré de l'endettement ressort à 2,52%.

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

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

➤ LEVIER méthode engagement :
$$\frac{\text{VNI} - \text{MtM des contrats fi} + \text{Dettes}}{\text{VNI}}$$

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers (exposition immobilière) rapporté à l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,07 au 31 décembre 2024.

L'effet de levier, calculé selon la méthode de l'engagement, correspond au ratio de l'actif de l'OPCI (actif net + montant des dettes) rapporté à l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,11 au 31 décembre 2024.

• Situation de liquidité de la SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2024, s'élève à 3 374 453 euros contre 5 743 625 euros au 31 décembre 2023. Les liquidités disponibles de la société contrôlée ALTIXIA VALEUR IMMO s'élèvent à 3 671 673 euros (en incluant les sommes placées sur des comptes à terme).

A ce titre, nous vous rappelons que la stratégie d'investissement de la poche financière a été modifiée afin de permettre les investissements dans des comptes à terme rémunérés dans le but de profiter de la hausse des taux.

Perspectives sur la période à venir

L'année 2025 sera consacrée à la mise en œuvre du plan d'arbitrage d'actifs permettant de servir les demandes de retrait.

La société de gestion poursuivra la commercialisation des surfaces encore vacantes, ainsi que le suivi des actifs encore en cours de construction.



Evénements post-clôture

Les événements post-clôture sont :

- La cession des Hôtels de Tours intervenue le 28 février 2025
- La cession des actifs de Le Chesnay et Sartrouville intervenue le 27 mars 2025

Changements substantiels

Néant.

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

LA SOCIÉTÉ 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.

ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale le 3 juin 2024, Madame Sonia Fendler a été révoquée de son mandat de présidente de la société de gestion Altixia REIM et Monsieur José Zaraya désigné nouveau Président. Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale du 26 juin 2024, Monsieur Alexandre Parvez, Directeur Générale Délégué Immobilier a été nommé Directeur Général Délégué de la Société de Gestion ALTIXIA REIM. Monsieur Alexandre Parvez est également RCCI.

Le représentant permanent de la Société de Gestion est Monsieur Luc Bricaud.

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

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

L'OPCI ALTIXIA VALEUR

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

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

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

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

Part P - Code ISIN : FR0013442845

Lorsque les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable adoptent la forme



d'une Société par Actions Simplifiée, comme en l'espèce ALTIXIA VALEUR, le droit commun des SAS s'applique notamment en matière de gouvernance avec l'obligation de désigner un Président. Pour le reste, la loi renvoie aux statuts de la société.

Ainsi :

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

PRESIDENCE

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

La société ALTIXIA REIM est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-15000028 en date du 6 novembre 2015.

DÉPOSITAIRE DE L'OPCI

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

La Société Générale assure également la fonction de centralisateur.

EXPERTS IMMOBILIERS DE L'OPCI

Les sociétés :

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

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

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

Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 500 000 euros et à 1 000 000 euros.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'OPCI

Société KPMG SA, société anonyme au capital de 5 497 100 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 775 726 417 et dont le siège social est 2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Paris La Défense CEDEX.

GESTION FINANCIERE PAR DELEGATION

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



GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE PAR DELEGATION

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

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI ALTIXIA VALEUR sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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, 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 répondre au mieux aux intérêts des actionnaires, ALTIXIA REIM a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de la Société de Gestion. La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts récence en particulier les éventuelles situations de conflits d'intérêts entre la société de gestion et les sociétés actionnaires de la société de gestion.

Une synthèse de la politique de gestion des conflits d'intérêt d'ALTIXIA REIM est disponible sur son site internet www.altixia.fr

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



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

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

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

Il est précisé que le pourcentage des actifs sourcés auprès de l'actionnaire historique ou de sociétés liées à celui-ci s'élève au 31 décembre 2024 à 13% du prix d'acquisition des actifs immobiliers acte en mains. Ce pourcentage représente le premier actif acquis par l'OPCI ALTIXIA VALEUR auprès du Groupe Héracles, actionnaire historique de la société de gestion. Aucun autre actif n'a été sourcé auprès des autres actionnaires de la société de gestion

Les prestations d'Asset et de Property Management sont assurées par les équipes de la Société de Gestion. Ces activités peuvent être, comme cela est le cas du Facility Management, déléguées à des prestataires externes dont les honoraires sont refacturés aux locataires. Au titre de 2024, 6 179 € sont restés à la charge de votre OPCI comme de ses participations au titre de ces prestations.

Suivi et gestion des risques auxquels l'OPCI est confronté

ALTIXIA REIM a mis en place les procédures adéquates afin d'identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) ainsi que les risques opérationnels. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité régulière, au respect des ratios 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 le risques de perte en capital et de liquidité, des risques liés au marché immobiliers, aux actions, taux.

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

Le plafonnement des demandes de rachats (gates) a été activé le 31 octobre 2024. Le solde cumulé des parts non encore remboursées à la clôture de l'exercice représente un montant de 27 220 383 euros. La société de gestion dispose de liquidité (notamment au sein de sa poche financière), ainsi que d'un plan d'arbitrage pour l'année 2025 afin de répondre à ses demandes de rachats.

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 2024, le montant total des rémunérations fixes versées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel (soit une moyenne de 25 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 1 860 193,15 € exclusivement en rémunération fixe.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (6 personnes au 31 décembre 2024) dont les activités ont une incidence sur l'OPCI ALTIXIA VALEUR s'élève à 706 k€, rémunération exclusivement en fixe.

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

Activité en matière de recherche et développement

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

Dépenses déductibles fiscalement

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

Conventions réglementées

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

Informations des associés

Une information complète et transparente de nos associés fait partie de nos engagements. A ce titre, nous nous attachons à vous communiquer une synthèse des activités de l'OPCI ALTIXIA VALEUR aussi bien immobilière (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, avancement des chantiers dans le cas de VEFA, situation locative, événements 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 + 3 464 118,35 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit pour 1 145 004,56 actions ALTIXIA VALEUR : + 3,03 euros

▪ Résultat net :	+ 2 530 762,12 €
▪ Régularisation du résultat net :	- 142 936,89 €
▪ Résultat sur cession d'actifs :	+ 1 139 803,74 €
▪ Régularisation des cessions d'actifs :	- 63 510,62 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de l'exercice de + 3 434 118,38 € 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 :	+ 3 464 118,35 €

Aucune distribution n'est proposée aux actionnaires.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

SPPICAV ALTIXIA VALEUR

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
SPPICAV ALTIXIA VALEUR
32, avenue Marceau - 75008 PARIS

KPMG SCA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables de Paris sous le n° 14388070101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de l'Île-de-France et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ().

Société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables de Paris sous le n° 14388070101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de l'Île-de-France et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ().



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92066 Paris La Défense Cedex

SPPICAV ALTIXIA VALEUR

32, avenue Marceau - 75008 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

KPMG S.A., société d'exercice comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts-comptables de l'Etat sous le n° 143858015701 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de l'Île-de-France et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG Network et Lincoln, une société de droit anglais (www.kpmg.com).

Société reconnue à conseil
généraliste
Siège social :
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 180 €
775 728 417 RCS Nanterre



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels qui expose les conséquences du changement de méthode comptable relatif à la première application des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09.

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 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 de deux experts externes 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 de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

SPICAV ALTIXIA VALEUR	
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	
Exercice clos le 31 décembre 2024	3



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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

SPPICAV ALTIXIA VALEUR

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

4



- 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 19 mai 2025	
KPMG SA	
Nicolas DUVAL-ARNOULD	
Associé	

SPICAV ALTIXIA VALEUR	
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	
Exercice clos le 31 décembre 2024	5



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92088 Paris La Défense Cedex

SPPICAV ALTIXIA VALEUR

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
SPPICAV ALTIXIA VALEUR
32, avenue Marceau - 75008 PARIS

KPMG SA, société désignée conjointement et de
communisme aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des
experts-comptables de Paris sous le n° 143800270701 et
rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux
comptes de l'Île-de-France et du Centre.
Société Française membre du réseau KPMG constitué de
cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited,
une société de droit anglais ().

Société reconnue d'intérêt
public
Société d'information
Siège social :
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92088 Paris La Défense Cedex
Capital social : 15 407 180 €
775 728-417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92086 Paris La Défense Cedex

SPPICAV ALTIXIA VALEUR

32, avenue Marceau - 75008 PARIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Paris La Défense, le 19 mai 2025	
KPMG SA	
Nicolas DUVAL-ARNOULD	
Associé	

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de
commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des
experts-comptables de Paris sous le n° 14388070121 et
membres de la Compagnie nationale des commissaires aux
comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de
cabinets indépendants affiliés à KPMG Network (L'entité,
une société de droit anglais (www.kpmg.com)

Société membre à capital
pluri-national
Siège social :
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 80055
92086 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 407 180 €
775 728 417 RCS Nanterre



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 2024 :

- 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 2024 lesquels font apparaître un résultat de 3 464 118,35 euros.

L'assemblée générale ordinaire constate qu'à la clôture de l'exercice, le capital de la société ressort à 136 640 815,11 euros.

DEUXIEME RESOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées au 4 de l'article 39 du Code général des 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 2024.

QUATRIEME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, décide d'affecter les sommes distribuables de l'exercice comme suit :

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice clos au 31/12/2024
I. Sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 387 825,23 €
Report des résultats nets antérieurs après régularisation	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisation	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 387 825,23 €



II. Sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 076 293,12 €
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acompte versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	1 076 293,12 €
III. Affectation des sommes distribuables :	
Distribution	
Report à nouveau du résultat net	
Report à nouveau des plus-values réalisées nette	
Capitalisation	3 464 118,35 €
Total des sommes affectées au titre des sommes distribuables	3 464 118,35 €

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

Bilan au 31 décembre 2024 en Euro - Actif	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	107 698 989,45
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	23 403 591,12
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	84 295 398,33
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	28 837 038,03
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	18 708 818,85
Dépôts	10 128 219,18
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	4 509 669,36
Créances locataires	-
Autres créances	1 135 216,19
Dépôts à vue	3 374 453,17
TOTAL DE L'ACTIF	141 045 696,84

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.



Bilan passif

Bilan au 31 décembre 2024 en Euro - Passif	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	140 104 933,46
Capital	136 640 815,11
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	3 464 118,35
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	940 763,38
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	940 763,38
TOTAL DU PASSIF	141 045 696,84

(1) Y compris les comptes de régularisation.



Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	523 764,97
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	4 873 632,29
TOTAL I	5 397 397,26
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	5 397 397,26
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	442 206,25
Autres produits financiers	57 477,24
TOTAL III	499 683,49
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-3 635,60
TOTAL IV	-3 635,60
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	496 047,89
Autres produits (V)	9 450,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes(VI)	-3 376 226,89
Autres charges (VII)	4 093,86
RESULTAT NET (au sens Ee l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 530 762,12
Régularisation sur résultat net (VIII)	-142 936,89
RESULTAT NET (A +/- VIII)	2 387 825,23
Plus values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	1 166 624,38
TOTAL IX	1 166 624,38
Moins values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-26 820,64
TOTAL X	-26 820,64
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	1 139 803,74
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-63 510,62
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	1 076 293,12
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	3 464 118,35



ANNEXES

Règles et méthodes d'évaluation des actifs

Changement de méthode comptable :

L'OPCI ALTIXIA VALEUR a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2021-09 du 5 novembre 2021 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 ;
- Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels

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



L'exercice social portait sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La devise de comptabilisation est l'euro.

Méthode de comptabilisation

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

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

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

Engagements hors bilan

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

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

Compte de régularisation des revenus et des plus-values

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

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

Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

b) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation (valeur à terminaison diminués des flux récents à décaisser). En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

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

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

c) Avances en compte courant

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



Actifs financiers : poche de liquidité

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

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

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

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

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

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

Endettement

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

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

Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en



augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Commissions de souscription

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

a) Commissions non acquises à l'OPCI

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

b) Commissions acquises à l'OPCI

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

Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

Provisions pour risques

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



Evolution des capitaux propres

Capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital	136 640 815,11
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
Résultat de l'exercice	
- Sur le résultat net	2 387 825,23
- Sur les plus ou moins values réalisées	1 076 293,12
Acomptes versés au cours de l'exercice	
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Total des sommes distribuables	3 464 118,35
Total des capitaux propres (actif net)	140 104 933,46

	Souscriptions			Rachats		
Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part P	637 925,09	87 837 877,99	-	711 663,11	97 615 099,06	-
Montants nets	-	-	-	-	-	-

¹ Hors frais et commissions.



Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
Actif net en début d'exercice	157 016 690,79
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	87 837 877,99
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-97 615 099,06
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
- <i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-
- <i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	-
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-11 236 996,42
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-3 681 022,18
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	7 555 974,24
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	431 894,30
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	1 316 601,92
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	884 707,62
Distribution de l'exercice précédent	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	3 670 565,86
- Résultat net avant comptes de régularisations	2 530 762,12
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations	1 139 803,74
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
- sur résultat net	-
- sur cessions d'actifs	-
Autres éléments (1)	-
Actif net en fin d'exercice	140 104 933,46

(1) Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise le cas échéant



COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

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

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2023	Augmentati ons	Diminutions	Variation des	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	
Autres droits réels	-	-	-	-	-	
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	
Autres	-	-	-	-	-	

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

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

Ventilation des contrats de crédit-bail

Ventilation des contrats de crédit bail

Ventilation par contrat	contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
	-	-	-	-	-	
Total	-	-	-	-	-	-

Néant. Cette rubrique ne concerne que les contrats de crédit-bail en direct par la SPICAV.



Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2 et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	34 640 587,54			-11 236 996,42	23 403 591,12	4 019 276,18
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
Total	34 640 587,54	-	-	-11 236 996,42	23 403 591,12	4 019 276,18
Total frais exclus					23 403 591,12	

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations		Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO		Commerces	Région France
SCI TOURS NATIONALE HOTEL		Hôtels	Tours France
SCI REIMS COLBERT		Hôtel	Reims France
SCPI ALTIXIA COMMERCES		Commerces	Région France
SCPI ALTIXIA CADENCE XII		Diversifié	Région France

Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
SCI TOURS NATIONALE HOTEL	(1)	1 334 051,12			76 917,84	1 410 968,96
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	durée indéterminée	73 323 243,74	6 100 000,00	14 140 000,00	4 277 460,70	69 560 704,44
SCI REIMS COLBERT	durée indéterminée	8 434 271,18	4 370 000,00		519 453,75	13 323 724,93
Total	-	83 091 566,04	10 470 000,00	14 140 000,00	4 873 832,29	84 295 398,33

(1)

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).



Expositions liées aux Actifs financiers

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			0,00	0,00%
Dépôts				
Néant			0,00	0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
	190 232	Euros	18 708 818,85	13,35%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
Néant				
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			0,00	0,00%
Rappel de l'actif net			140 104 933,46	



Décomposition des créances et dettes

Décomposition des créances :

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	1 135 216,19
Charges constatées d'avance	-
Total	1 135 216,19
Total	1 135 216,19

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
Produits à recevoir (rétrocessions)	5 007,95
Coupons courus à recevoir (dividendes de SCPI)	96 866,60
Cessions de titres poche financière	1 033 341,64
Total des créances	1 135 216,19



Décomposition des dettes :

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	940 763,38
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	940 763,38

Fournisseurs et comptes rattachés	44 274,26
Autres créditeurs	896 489,12
Total des dettes	940 763,38

Ventilation des emprunts

Néant

Détail des provisions

Néant



Affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		2 387 825,23
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net		2 387 825,23
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		2 387 825,23
		-
Total des sommes affectées au titre du résultat net		2 387 825,23
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		1 076 293,12
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
		-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		1 076 293,12
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		1 076 293,12
		-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes		1 076 293,12

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-



Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2024*	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net						
Parts P	EUR	140 104 933,46	157 016 690,79	113 338 375,56	47 955 878,13	12 647 373,93
Nombre Parts en circulation						
Parts P	EUR	1 071 266,51	1 145 004,56	857 390,99	381 267,61	106 267,63
Valeur liquidative						
Parts P	EUR	130,78	137,13	132,18	125,78	119,01
Distribution unitaire sur résultat de cession						
Parts P	EUR	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net						
Parts P	EUR	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire						
Parts P	EUR	3,23	1,35	-2,32	-2,33	-2,54

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Loyers	-
Charges facturées (remboursement de charges)	
Autres revenus immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	523 764,97
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	8 720 959,08
Total	9 244 724,05
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien courant	-
Charges de gros entretien	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-
Autres charges immobilières	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total des produits et charges immobilières	-



Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	24 750,96
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	417 455,29
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	57 477,24
<i>Agios créditeurs</i>	57 477,24
Sous-total Produits sur opérations financière	499 683,49
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financière	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	3 635,60
<i>Agios débiteurs</i>	3 635,60
Sous-total charges sur opérations financières	3 635,60
Total des revenus financiers nets	496 047,89

Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	9 450,00
<i>Reprises de provisions sur frais de gestion</i>	9 450,00
	-
Total	9 450,00
Autres charges	4 093,86
<i>Reprises de provisions sur retrocessions de frais de gestion</i>	-
Total	4 093,86



Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024
Frais de gestion	3 081 879,67
Frais de fonctionnement externes	294 347,22
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Commissions de surperformance	
Total général	3 376 226,89

	Montant au 31/12/24 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)*	Taux max (% actif net)
Frais de fonctionnement et de gestion	3 376 226,89	2,18%	Part P : 2,6 % TTC maximum par an dont 2,16 % TTC maximum de frais de gestion Part I : 1,52 % TTC maximum par an dont 1,08 % TTC maximum de frais de gestion
Dont :			
Honoraires de la société de gestion*	3 081 879,67	1,99%	
Honoraires de gestion de la poche financière	87 074,30		
Honoraires du dépositaire	67 795,43		
Honoraires du Commissaire aux Comptes	25 559,96		
Honoraires du Valorisateur	27 492,74		
Autres	86 424,79		

*Les frais de gestion facturés à la SCI TOURS NATIONALE HOTELS s'élèvent à 32 766 € en 2024



	Montant au 31/12/24 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max (% actif net)
Frais d'exploitation immobilière	288 734,00	0,19%	3,8 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

	Montant au 31/12/24 (en € TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)	Taux max (% valeur acquisition)
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	1 500,00 NA		
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	95 353,02	1,00%	10% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Frais de gestion variable



Il sera facturé à la SPPICAV une commission de surperformance qui pourra potentiellement rémunérer la société de gestion. Cette commission de surperformance est provisionnée dès lors que les conditions suivantes sont constatées :

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

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

La provision au titre d'un exercice comptable est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de la première VL de l'exercice comptable au titre duquel a été constaté la commission de surperformance si et seulement si l'évolution de la valeur liquidative sur cette période de 3 ans permet de constater une performance de plus de 5%, revenus distribués sur la période inclus.

La provision est également définitivement acquise en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV.

Elle est payée à la Société de Gestion en janvier de l'année suivant la période de 3 ans.

La SPPICAV n'a pas fait l'objet de provisions au titre des frais de gestion variable au titre de l'exercice 2024.



Résultat sur plus et moins values

Le résultat sur cessions d'actifs de 1 139 803,74 € correspond aux ventes des titres de la poche financière.

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-		
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214- 36 id.)	1 166 624,38	-26 820,64	1 139 803,74
Autres actifs immobiliers			
Total	1 166 624,38	-26 820,64	1 139 803,74
Total	1 166 624,38	-26 820,64	1 139 803,74



Hors bilan

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	
Engagements réciproques	
Néant	

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-



Inventaire

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code SCI ALTIXIA VALEUR IMMO SCI TOURS NATIONALE HOTELS SCI REIMS COLBERT HOTEL	Commerces Hôtels Hôtel	Région France Tours France Reims France	17/06/2020 20/12/2018 17/05/2023	6 770 727,00 1 516 477,00 990,00	12 555 914,78 3 222 539,36 217 598,22	5 785 187,78 1 706 062,36 216 608,22
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier SCPI ALTIXIA CADENCE XII SCPI ALTIXIA COMMERCES	Diversifié Commerces	Région France Région France	29/04/2022 28/10/2022	591 256,80 6 825 000,00	480 338,76 6 927 200,00	-110 918,04 102 200,00

Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIERS

Libellé	Nominal	Valeur actuelle	% de l'AN
AV C/C SCI TOURS NATIONALE HOTELS	1 334 251,12	1 410 968,77	1,01%
AV C/C SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	65 283 243,74	69 560 704,41	49,65%
AV C/C SCI REIMS COLBERT HOTELS	12 511 000,00	13 323 724,92	9,51%

Libellé	Devise de quotation	Quantité/Nominal	Valeur actuelle	% de l'AN
Compte a terme a taux fixe 09/2025	EUR	10 000 000,00	10 128 219,18	7,24%
CPR CASH	EUR	6,00	141 604,68	0,10%
AMUNDI ULTRA SHORT TERM BOND RESPONSIBLE FCP	EUR	15,00	1 634 710,43	1,17%
BDL REMPART EUROPE SICAV	EUR	2 197,00	336 624,34	0,24%
OBJECTIF ALPHA OBLIGATAIRE (C)	EUR	878,00	1 331 135,80	0,95%
EDMOND DE ROTHSCHILD EQUITY EURO SOLVE SICAV	EUR	4 528,00	496 857,44	0,35%
T. ROWE PRICE FUNDS SMALLER COMPANIES EQUITY SICAV	EUR	11 391,00	463 841,52	0,33%
EDMOND DE ROTH SCHILD EUR SICAV	EUR	112,00	2 264 258,08	1,62%
EDMOND DE ROTHSCHILD FUND SICAV - BOND ALLOCATION - SHS A	EUR	15 636,00	3 615 825,00	2,58%
FIDELITY FUNDS SICAV - GLOBAL DIVIDEND FUND	EUR	53 230,00	906 506,90	0,65%
EDMOND DE ROTHSCHILD FUND BIG DATA A SICAV	EUR	8 101,00	2 562 670,34	1,83%
DNCA INVEST SICAV ALPHA BONDS EUR	EUR	22 406,00	2 890 598,06	2,06%
AMUNDI FUNDS EUROLAND EQUITY - A EUR (C)	EUR	63 432,00	756 743,76	0,54%
VISIONFUND SICAV US EQUITY LARGE CAP CORE	EUR	8 210,00	1 307 442,50	0,93%



COMPTES ANNUELS 2023

Bilan actif

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

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

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

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

Bilan passif

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

(1) Y compris les comptes de régularisations



Compte de résultat

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



ANNEXES

Règles et méthodes d'évaluation des actifs

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

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

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

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

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

La devise de comptabilisation est l'euro.

Méthode de comptabilisation

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

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

Engagements hors bilan

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

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

Compte de régularisation des revenus et des plus-values

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

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

Actifs Immobiliers

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation (valeur à terminaison diminués des flux récents à décaisser). En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.



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

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

c) Avances en compte courant

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

Actifs financiers : poche de liquidité

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

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

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

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

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

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



Endettement

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

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

Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

Commissions de souscription

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

d) Commissions non acquises à l'OPCI

Les commissions non acquises sont destinées à rémunérer les réseaux de distribution. Dans le cas de la SPICAV, 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.

e) Commissions acquises à l'OPCI

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

Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

Provisions pour risques

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



Hors bilan

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

Evolution de l'actif net

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	113 338 375,56	47 955 878,13
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	46 055 011,73	63 784 972,46
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-5 644 005,19	- 1 515 666,72
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	444 906,17	4 732 376,03
- Différences d'estimation exercice N	7 555 974,24	7 111 068,07
- Différences d'estimation exercice N-1	7 111 068,07	2 378 692,04
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 122 430,81	- 237 723,19
- Différences d'estimation exercice N	884 707,62	-237 723,19
- Différences d'estimation exercice N-1	- 237 723,19	
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 699 971,71	-1 381 461,15
Acomptes versés au cours de l'exercice		
- Sur résultat net ⁽¹⁾		
- Sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		
Autres éléments ⁽²⁾		
Actif net en fin d'exercice	157 016 690,79	113 338 375,56

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

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



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

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

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	34 194 691,37		990,00	444 906,17	34 640 587,54	4 019 276,18
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)						
Total frais inclus	34 194 691,37		990,00	444 906,17	34 640 587,54	4 019 276,18

Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	12 894 011	3 527 691	159 366,14	3 940 741	43%
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	20 858 046	6 770 277	(2 456 455)	15 360 929	99,99%
SCI REIMS COLBERT	781 172	1 000	329 453	330 453	99,99%

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2023	31/12/2022
Avance en compte courant	83 091 566,04	43 113 239,25
Dépôts et cautionnement versés	10 142 847,22	
Autres créances immobilisées		
Total	93 234 413,26	43 113 239,25



Le poste « Autres actifs à caractère immobilier » se compose d’avances en compte courant entre l’OPCI les SCI sous-jacentes détaillées ainsi :

Comptes courants	Capital	Intérêts courus	TOTAL
SCI TOURS NATIONALE HOTELS	1 432 330,75	70 386,14	1 502 716,89
SCI ALTIXIA VALEUR IMMO	69 670 908,50	3 483 669,47	73 154 577,97
SCI REIMS COLBERT HOTELS	8 141 000,00	293 271,18	8 434 271,18
Total	79 244 239,25	3 847 326,79	83 091 566,04

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).

Les Dépôts sont constitués d’un compte à terme de 12 mois souscrit le 1^{er} septembre 2023 à un taux de 4,25% annuel pour 10 M€ en nominal et de 142 847,22 € d’intérêts courus au 31/12/2023.

Décomposition des créances et dettes

Décomposition des créances :

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

Décomposition des dettes :

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



Ventilation des emprunts

Néant

Détail des provisions

Néant

Décomposition des capitaux propres

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

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

Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

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



Affectation du résultat

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

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



Frais de gestion

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Frais de gestion variable

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

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

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

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



La provision au titre d'un exercice comptable est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de la première VL de l'exercice comptable au titre duquel a été constaté la commission de surperformance si et seulement si l'évolution de la valeur liquidative sur cette période de 3 ans permet de constater une performance de plus de 5%, revenus distribués sur la période inclus.

La provision est également définitivement acquise en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV.

Elle est payée à la Société de Gestion en janvier de l'année suivant la période de 3 ans.

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

Résultat sur cession d'actifs

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



Inventaire

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

(*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires

ANNEXE SFDR

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

Dénomination du produit: **ALTIXIA-VALEUR**
Identifiant d'entité juridique: **FR0013442845**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable	
Oui	Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ____% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

L'OPCI ALTIXIA-VALEUR promeut les principales caractéristiques environnementales et sociales suivantes:

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

→ Pour la poche immobilière, qui représente au maximum 65% des actifs gérés, Altixia-Valeur promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous:

- → Performance énergétique² : les critères de cette thématique visent à suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES), recenser les DPE (Diagnostic de Performances Energétiques) Energie et GES des actifs. ¶

- → Energie renouvelable² : la démarche du fonds consiste à privilégier le recours à un fournisseur d'EnR (Energies Renouvelables) a minima pour les surfaces de parties communes mais également à initier la réalisation d'études de faisabilité d'implantation d'installation visant à la production d'EnR sur les sites, et en cas d'installation à suivre le ratio d'énergie produite vis-à-vis des consommations énergétiques totales de l'actif. ¶

¶

- → Mobilité douce² : les critères de cette thématique visent à recenser les dispositifs favorables aux mobilités douces et les facilités d'accès aux transports en commun. ¶

¶

- → Services aux occupants² : ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à distance du site. ¶

¶

Ces thématiques sont pilotées à l'aide d'une grille ESG dédiée à l'OPCI ALTIXIA VALEUR et interne à la Société de Gestion. ¶

¶

- → Pour la poche financière de l'OPCI ALTIXIA VALEUR, qui représente 35 % maximum des actifs gérés, la société de gestion Edmond de Rothschild Asset Management (EdR) à laquelle est intégralement déléguée la gestion de cette poche, investit (hors liquidités et notamment comptes à terme) pour au moins 90% dans des fonds répondant aux exigences de l'article 8 ou l'article 9 du Règlement européen n°2019/2088, dit « SFDR » ou « Disclosure », dont certains pourront être également labellisés ISR. ¶

¶

Cette poche (hors liquidités) promeut des caractéristiques environnementales et sociales identifiées par l'outil propriétaire de notation ESG des fonds d'Edmond de Rothschild Asset Management (France), tels que notamment :

- → Environnement : stratégie de management environnemental, consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, déchet, pollution, impact vert ¶
- → Social : qualité de l'emploi, management des ressources humaines, impact social, relation parties prenantes, santé et sécurité. ¶

¶

Au cours de la période de référence, ALTIXIA VALEUR a investi exclusivement dans des OPC article 8 dont la notation ESG interne est parmi les 80% les meilleurs parmi la liste EdR Groupe de fonds investissables. ¶

¶

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité² ?** ¶

***Concernant la poche immobilière² :** ¶

- → D'un point de vue environnemental : ¶

¶

- → Performance énergétique² : Part des actifs présentant un DPE C, B, A² : 18% ¶

¶

- → Energie renouvelable² : ¶

o → Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR² : 9% ¶

o → Part des actifs disposant d'une installation de production EnR in situ² : 0 ¶

o → Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR² : 9% ¶

¶

• → D'un point de vue social : ¶

➤ → Mobilité douce⁸ : Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique⁹ : 72% ¶

➤ → Services aux occupants¹⁰ : Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité¹¹ : 82% ¶

¶

• Concernant la poche financière¹² (hors liquidités) : ¶

¶

A fin décembre 2024, la notation ESG moyenne des OPC en portefeuille s'établit à 299,72 sur une échelle allant de -100 à +400. 100% des OPC investis étaient article 8 et couverts par le modèle de notation ESG EdR d'OPC externes. ¶

¶

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier¹³ entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?** ¶

ALTIXIA VALEUR ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens du règlement SFDR. ¶

¶

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?** ¶

Non applicable car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR. ¶

¶

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?** ¶

Non applicable car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR. ¶

¶

— **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :** ¶

Non applicable car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR. ¶

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

L'OPCI ALTIXIA-VALEUR prend en compte les principales incidences négatives suivantes :

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

→ Concernant la poche immobilière :

• → Combustibles fossiles :

→ Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobilier² pour l'exercice 2024, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est de 0%.

• → Efficacité énergétique :

→ Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique³ pour l'exercice 2024, la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 18%.

• → Consommation d'énergie :

→ Intensité de consommation d'énergie⁴. Il est rappelé que l'OPCI ALTIXIA-VALEUR fait ses meilleurs efforts pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, cependant certains n'ont aucune obligation de fournir cette information.⁵ Pour l'année 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par mètre carré par an est de 239,90 étant précisé que cela concerne les actifs du Chesnay et de Villeneuve d'Ascq.

→ Concernant la poche financière⁶ (hors liquidités) :

Des indicateurs d'incidences négatives, et notamment les indicateurs PAI transmis par les sociétés de gestion des OPC dans lesquels la poche financière investit, ont été pris en compte dans le cadre du processus d'investissement du fonds et de notre modèle de notation ESG.

Sur le plan environnemental² :

- → *Émissions de gaz à effet de serre*² :
- 1. → Émissions de GES² :
- → Indicateurs² :
- o → Émissions de GES de niveau 1² : 526,13 tCO₂e
- o → Émissions de GES de niveau 2² : 148,08 tCO₂e
- o → Émissions de GES de niveau 3² : 5193,90 tCO₂e
- o → Émissions totales de GES² : 5868,11 tCO₂e
- 2. → Empreinte carbone
- → Indicateur² : Empreinte carbone² : 176,0 tCO₂e / M-€
- 3. → Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
- → Indicateur² : Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements² : 488,68 tCO₂e / M-€
- 4. → Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
- → Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles² : 3,23%
- 5. → Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable
- → Indicateur² : Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie
- Consommation² : 22,74%
- Production² : 19,84%
- 6. → Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique
- → Indicateur² : Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique² : 2,18 GWh / M-€
- ¶
- → *Biodiversité* ¶
- 7. → Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité
- → Indicateur² : Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones² : 1,90%
- ¶
- → *Eau* ¶
- 8. → Rejets dans l'eau
- → Indicateur² : Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée² : 0,003 t / M-€
- → *Déchets* ¶
- 9. → Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs
- → Indicateur² : Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée² : 227,75 t / M-€
- ¶
- → *Emissions* ¶

10. Investissements dans des sociétés n'ayant pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone ¶

- Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone aux fins de respect de l'accord de Paris² : 13,89% ¶

¶

Sur le plan social : ¶

- Les questions sociales et de personnel ¶

11. Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ¶

- Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales² : 0,00% ¶

12. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ¶

- Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations² : 0,66% ¶

13. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé² : ¶

- Indicateur² : Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements² : 4,64% ¶

14. Mixité au sein des organes de gouvernance ¶

- Indicateur² : Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres² : 17,18% ¶

15. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques) ¶

- Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées² : 0,03% ¶

16. Investissement dans des entreprises sans politique de prévention des accidents du travail ¶

- Indicateur² : Part d'investissement dans des sociétés sans politique de prévention des accidents du travail² : 0,36% ¶

¶

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ? ¶

¶

Poche immobilière ¶

¶

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

Investissements les plus importants ¶	Secteur ¶	% d'actifs ¶	Pays ¶
ZAC La Vallée - Chatenay-Malabry (92) ¶	Commerces ¶	13% ¶	France ¶
Pornichet (44) ¶	Loisirs ¶	9% ¶	France ¶

¶



Marseille (13)	Commerces	9%	France
Reims (51)	Hôtels	8%	France
Grenoble (38)	Bureaux	6%	France

Poche financière :

ISIN	Libellé Valeur	Devise	Encours en EUR	% de l'alloc. glob.	Score ESG	Classification SFDR
LU116152703	EdR Fund Bond Allocation	EUR	3,615,825.00	10.92%	325.00	Article 8
LU169478937	DNCA Invest Alpha Bonds I	EUR	2,890,598.06	8.73%	290.00	Article 8
LU124489369	EdR Fund Big Data A -	EUR	2,562,670.34	7.74%	325.00	Article 8
LU116036274	EdR Fund Euro High Yield I	EUR	2,264,258.08	6.84%	315.00	Article 8
FR001023550	Lazard Credit	EUR	1,331,135.80	4.02%	265.00	Article 8
LU212330434	VisionFund - US Equity	EUR	1,307,442.50	3.95%	275.00	Article 8
LU116981220	FIDELITY-GLBL DIVIDEND-	EUR	906,506.90	2.74%	250.00	Article 8
LU188330363	Amundi Fds Euroland	EUR	756,743.76	2.29%	245.00	Article 8
FR001321924	EdR SICAV - Equity Euro	EUR	496,857.44	1.50%	355.00	Article 8
LU091814021	T. Rowe Price US SmI	EUR	463,841.52	1.40%	220.00	Article 8
FR001179049	BDL Rempart Europe I	EUR	336,624.34	1.02%	335.00	Article 8



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

L'OPCI ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

Concernant la poche immobilière, le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électrification d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Concernant la poche financière (hors liquidité), la gestion mise en œuvre étant réalisée sous forme de fonds de fonds permet une grande diversification sectorielle mais ne permet de connaître le détail de la répartition par secteurs économiques.

¶



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

¶

L'OPCI-ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

¶

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



¶ Oui

¶

¶



Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire



¶ Non

¶

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

L'OPCI-ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

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

L'OPCI-ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.

¶

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

¶

L'OPCI-ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables.



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

¶

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

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

L'OPCI-ALTIXIA-VALEUR n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables. ¶

¶



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

Les investissements inclus dans la catégorie «#2-Autres» correspondent aux actifs de la poche de liquidité, ayant pour principal objet de permettre de financer les demandes de rachat et aux liquidités de la poche financière. ¶

¶

Ces investissements, dans une proportion minimale de 5%, n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements. ¶

¶

¶



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

¶

- → -Concernant la poche immobilière: ¶

¶

L'OPCI-Altixia-Valeur investit uniquement dans des actifs immobiliers pour lesquels une analyse de leur performance ESG est effectuée à l'aide d'une grille ESG interne à la Société de Gestion et comprenant 32 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. ¶

¶

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une note basée soit sur des publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu, soit sur le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire. ¶

¶

Chaque critère fait ensuite l'objet d'une pondération fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds. ¶

¶

La somme des notes obtenues pour chacun des critères correspond à la note globale de l'actif. Une note par actif est calculée au moment de l'acquisition. ¶

¶

Au stade de la gestion, l'évaluation ESG des actifs immobiliers est révisée tout au long de la durée de détention de l'actif. L'équipe de gestion s'assure que la notation de chaque actif est révisée au moins une fois par an. De plus, la SCPI-ALTIXIA-REIM fait appel aux services de la société Advizeo by Setec qui propose une expertise dans le domaine du traitement de données énergétiques et une solution logicielle assurant la qualité des données (contrôle de cohérence et de pertinence) des différentes sources énergétiques. Elle offre également un outil de pilotage permettant la mise en œuvre d'une stratégie énergétique patrimoniale, ainsi qu'un accompagnement de ses équipes pour identifier les dérives de pilotage et permettre l'optimisation des sites. Au cours de l'exercice 2024, plusieurs actifs ont fait l'objet d'un audit et d'une proposition de stratégie énergétique patrimoniale de la part d'Advizeo. ¶

¶

Altixia-Valeur souhaite faire progresser la note ESG globale de son patrimoine d'année en année à périmètre constant.

- → Concernant la **poche financière** : Le respect des engagements en matière d'objectifs promus par l'OPCI-ALTIXIA-VALEUR est suivi par la Direction des Risques via l'outil de gestion et de contrôle des contraintes d'investissements.



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

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

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

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

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

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.