

OPCI ALTIXIA VALEUR

La création de valeur en immobilier

L'objectif de gestion d'Altixia Valeur est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier afin de proposer à ses actionnaires une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon d'investissement et de détention à long terme (8 ans).



PART P : FR0013442845
REPORTING TRIMESTRIEL
AU 30 SEPTEMBRE 2023



CHIFFRES CLÉS

au 30.09.2023

PERFORMANCE YTD

2,68%

PERFORMANCE 2022*

5,09%

VALEUR LIQUIDATIVE

135,72 €

ACTIF NET

147 889 531 €

ACTIF BRUT

165 048 263 €

NOMBRE D' ACTIONS

1 089 645

LE MOT DU GERANT

Au 30 septembre 2023, la valeur liquidative d'Altixia Valeur s'établit à 135,72€, ce qui représente une performance de 2,68% depuis le début de l'année. La valeur liquidative de l'OPCI a régulièrement progressé tout au long de l'année, confirmant la résilience de la stratégie d'investissement d'Altixia Valeur : dans un environnement où la hausse des taux d'intérêts vient chahuter les valeurs des actifs immobiliers, une part significative du patrimoine de l'OPCI continue à bénéficier de la création de valeur résultant de la signature de nouveaux baux, mais également d'une demande locative qui privilégie toujours plus les surfaces récentes, répondant aux dernières normes énergétiques.

Il s'agit bien d'une conviction forte de la société de gestion : bien plus que le contexte que vit actuellement le marché immobilier, en partie dû à la conjoncture économique, les sujets liés à la consommation énergétique (Décret Tertiaire, loi Energie Climat) vont de plus en plus devenir les principaux curseurs de la valeur future des actifs immobiliers. Avec 94% de la valeur totale du patrimoine immobilier constitué d'immeubles neufs (dont la date de construction est de moins de 5 ans), Altixia Valeur est particulièrement

bien placé pour non seulement préserver mais encore plus renforcer la valeur de son patrimoine.

La poche financière affiche quant à elle une performance de +0,10% sur le trimestre écoulé, confirmant la stratégie de gestion sécuritaire et peu volatile choisie pour cette classe d'actifs. La poche financière est désormais investie à hauteur de 31% en placements monétaires sécurisés et à taux fixes.

Vous découvrirez les deux derniers investissements immobiliers réalisés par Altixia Valeur au cours du trimestre, qui sont encore dans la droite ligne de notre stratégie immobilière : des actifs récents, des grandes métropoles régionales offrant une bonne profondeur locative, mais également le choix de se tourner vers les usages de demain. A ce titre, l'acquisition d'un complexe de loisirs indoor à Pornichet constitue une diversification sur une classe d'actifs prometteuse, dans une zone touristique bien établie.

Pour terminer, une information importante pour les prochains actionnaires de l'OPCI : la dernière acquisition réalisée à date permettant à Altixia Valeur d'atteindre son quota d'actifs immobiliers, le taux de commission acquise au fonds passera de 2,75% à 0% à compter de la valeur liquidative du 31 octobre !

Fil Info

Ne manquez plus rien de
votre épargne



Découvrez nos autres
solutions d'investissement
www.altixia.fr

*LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉ-
JUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES



RÉDIGÉ PAR LUC BRICAUD
DIRECTEUR DE LA GESTION DES FONDS - ALTIXIA REIM

Caractéristiques principales de l'OPCI Altixia Valeur

CODE ISIN PART P	FR0013442845
FORME JURIDIQUE	SPPICAV
NUMÉRO ET DATE D'AGRÈMENT AMF	N° SPI20190029 en date du 24-09-2019
DATE DE CRÉATION	31-10-2019
VALORISATION	Bimensuelle
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE	8 ans
DATE DE CENTRALISATION	Date de VL -1 jour ouvré
PUBLICATION VL	Date de VL + 7 jours ouvrés
DEVISE DE RÉFÉRENCE	Euro
ELIGIBILITÉ	Assurance vie ou compte titres
SOCIÉTÉ DE GESTION	ALTIXIA REIM
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION FINANCIÈRE	Edmond de Rothschild AM (France)
DÉPOSITAIRE	Société Générale Securities Services
CENTRALISATEUR	Société Générale Securities Services
DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE	Société Générale Securities Services
COMMISSAIRES AUX COMPTES	KPMG
COMMISSION ACQUISE AU FONDS	3,75 % maximum 0 % à compter de la VL du 31/10/2023
COMMISSION NON ACQUISE AU FONDS	3,50% maximum
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION	2,6% TTC maximum par an de l'actif net dont 2,16% TTC maximum de frais de gestion
COMMISSION DE SURPERFORMANCE	20 % HT (24 % TTC) maximum de la différence, coupon réinvesti, entre la valeur liquidative fin de période d'un exercice comptable et celle du début de l'exercice majorée de 5%, sous réserve que soient réunies les conditions de déclenchement et de versement prévues par le prospectus en son article 5.3.

Profil de risques de l'OPCI Altixia Valeur

À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Cet OPCI, majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) non cotés, présente un risque entre bas et moyen de perte en capital : niveau 3.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement « sans risque ».

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers et risque lié au recours à l'endettement.

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Sous certaines conditions exceptionnelles et dans l'intérêt des actionnaires, la Société de Gestion pourra décider de suspendre les ordres de souscription ou de plafonner les ordres de rachats si le total des demandes de rachat nettes des souscriptions correspond à plus de 5 % de l'actif net de la SPPICAV sur la base de la dernière valeur liquidative calculée. Dans ce cas, l'ordre de rachat pourra faire l'objet d'un fractionnement sans que le délai nécessaire à son règlement puisse excéder 3 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie.

Pour plus de précisions, veuillez-vous reporter au prospectus de l'OPCI disponible sur le site internet www.altixia.fr

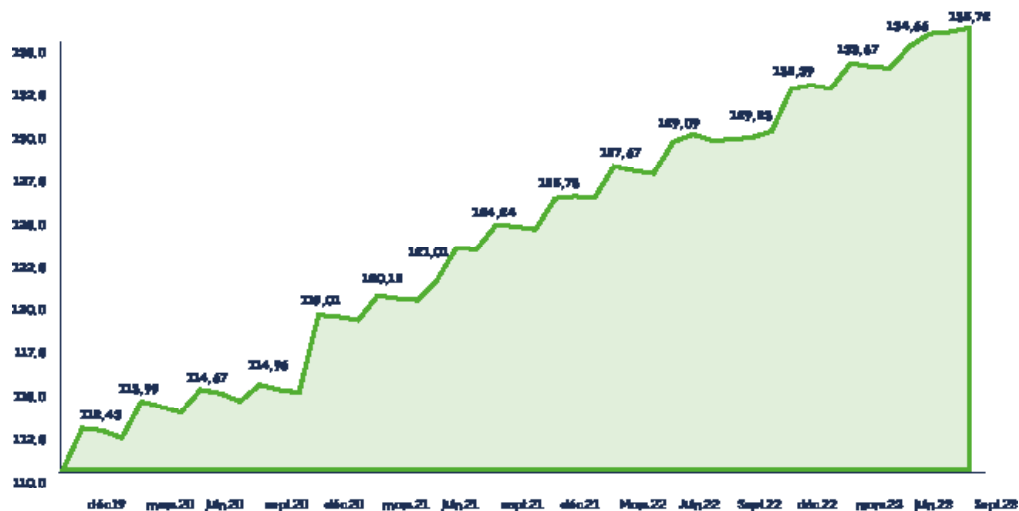


PORTFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES

au 30.09.2023

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	YTD	3 mois
23,38%	5,85%	5,69%	5,09%	2,68%	0,79%

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE



Retrouver la liste des VL en [cliquant ici](#).

Les performances actuelles ne préjugent pas des performances futures.

ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION (VEFA)

Ville	Typologie	Date prévisionnelle de livraison
Bordeaux (33) - Unik	Bureaux	4T 2023
Reims (51) - Rives de Vesle	Commerces	2024
Grenoble (38) - Neo	Bureaux	2025
Clermont-Ferrand (63)	Commerces	3T 2024
Boulogne Billancourt (92)	Commerces	2025
Le Plessis Robinson (92)	Commerces	2T 2024
Hautmont (62)	Commerces	1T 2024
Vernouillet (78)	Crèche	4T 2024
Reims (51)	Hôtels (marque Tribe, Accor)	2T 2025
Nantes (44) - Îlot Bergeron	Commerces	1T 2025

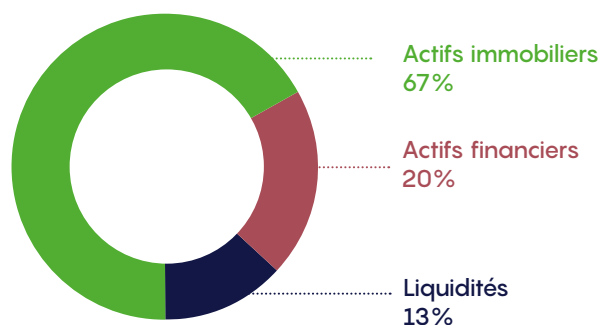
IMMEUBLES EN EXPLOITATION

Ville	Typologie	Principaux locataires
Villeneuve d'Ascq (59) - The Edge	Bureaux	Dune Energie, GSE, TPF Ingenierie, LHH
Pacé -Rennes (35)	Bureaux	Start up spécialisée en IA
Chatenay-Malabry (92) - LaVallée	Commerces	GIFI, SAS Swing
Le Chesnay (78)	Commerces	La Vie Claire
Agen (47)	Commerces	Maxi-Toys
Cébazat (63)	Commerces	Basic-Fit
Marseille (13)	Commerces	Basic-Fit, Vinfast
Tours (37)	Hôtels (Hilton Garden Inn)	Naos Hôtels Groupe
Tours (37)	Hôtels (Hampton by Hilton)	Naos Hôtels Groupe
Sartrouville (78)	Commerces	Restaurant
Pornichet (78)	Loisirs	Up2Play

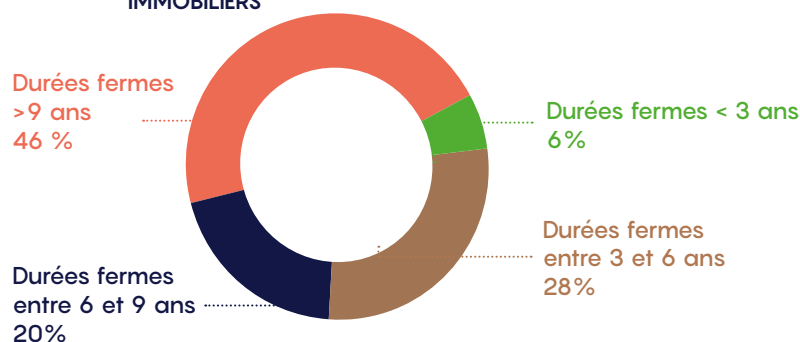
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
13%	18%	2,36%

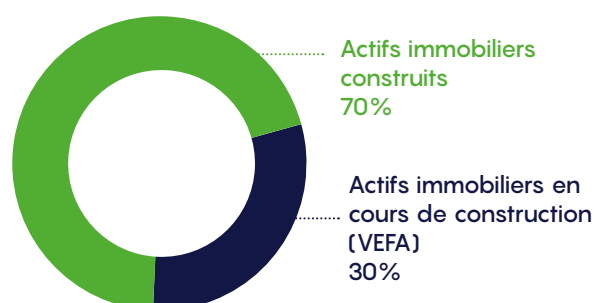
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



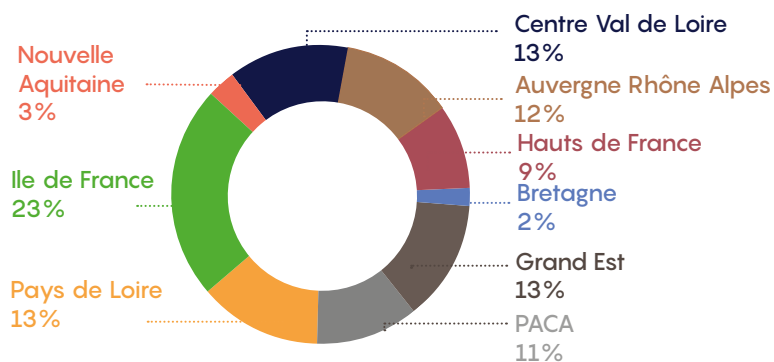
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



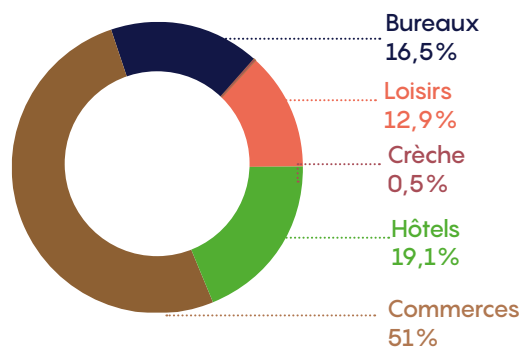
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

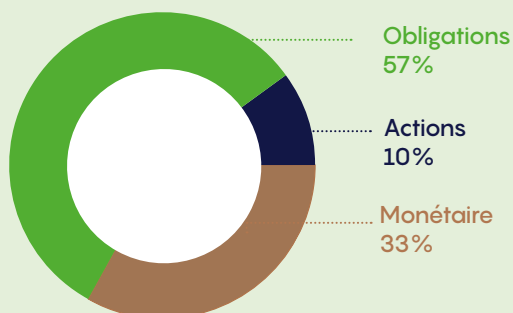


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes		Poids ⁽¹⁾
Compte à terme taux fixe 4,25%	Monétaire	31%
DNCA INVEST ALPHA BONDS	Obligations	14%
EDR BOND ALLOCATION	Obligations	13%

⁽¹⁾ en % du total de la poche financière



LES NOUVELLES ACQUISITIONS

au cours du trimestre



photo non contractuelle - Nantes (Quartus) perspective

2 lots de commerces sur l'île de Nantes

Altixia Valeur a acquis le 24 juillet 2023 un commerce de 494 m² en VEFA dans le centre de Nantes. Cette acquisition porte sur deux locaux commerciaux idéalement situés en centre-ville nantais, boulevard Léon Bureau, sur l'île de Nantes, face aux Machines de l'Île et son célèbre « Grand Eléphant ».

Le programme Ilot Bergeron, développé par le promoteur QUARTUS et l'architecte, urbaniste et paysagiste français Alexandre Chemetoff, combine harmonieusement végétalisation et valorisation de l'héritage industriel.

Doté d'une architecture en bois, il accueillera des activités mixtes de logements destinés à l'accession, des commerces et des bureaux. Ces derniers, totalisant 7 800 m², sont déjà loués au groupe de santé Doctolib, qui y établira son siège régional.

Ces commerces, qui représentent un volume d'investissement d'environ 2MC, seront livrés début 2025 et pourront accueillir toutes activités de commerces. Les emplacements exceptionnels de ces futurs commerces de pied d'immeubles les rendent particulièrement éligibles à une activité de restauration.



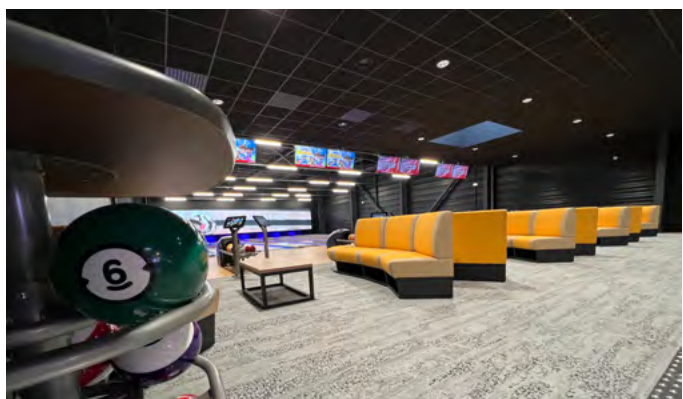
Pour en savoir plus

NANTES (44)



Perspectives - photos non contractuelles

PORNICHET (44)



Complexe de loisirs Up2Play

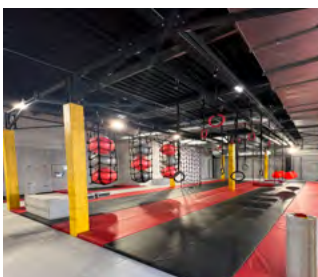
L'ensemble immobilier, situé sur la ZAC Pornichet Atlantique, a été acquis le 28 juillet 2023 auprès du groupe nantais REALITES. Il fait l'objet d'un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans avec UP2PLAY, filiale de REALITES spécialisée dans les complexes de loisirs multi-activités. Situé à Pornichet, proche de Saint Nazaire et de la Baule, ce complexe de sports et de loisirs indoor réunit sous un même toit des activités de bowling, kids parc, trampoline parc, billards et jeux d'arcade, karaoké, quiz boxing, foot 5 et padel, karting électrique, ainsi que des salles de séminaires et un espace bar-restauration, adapté notamment à la diffusion des événements sportifs. Le site a ouvert ses portes au public le 27 septembre 2023.

Ce projet combinant une offre inédite de sports et de loisirs avec des installations conçues pour répondre aux besoins des entreprises comme des familles, a fait l'objet d'une démarche environnementale aboutie, notamment grâce à l'installation d'une centrale photovoltaïque couvrant la majeure partie de la toiture, pour une production d'électricité estimée deux fois supérieure à la consommation prévue.

Altixia Valeur est intervenue en rachat d'un contrat de crédit-bail immobilier avec des conditions financières avantageuses, confirmant ainsi les fortes convictions d'Altixia REIM en faveur de l'immobilier dédié aux loisirs et au bien-être.



Pour en savoir plus



Photos – Pornichet Up2Play



UN SERVICE INNOVANT DETENTION DIRECTE AU «NOMINATIF»

IZNES

Altixia REIM innove en intégrant pour la première fois un fonds immobilier grand public dans la technologie blockchain via la place de marché IZNES.

Au travers de cette innovation, Altixia REIM permet aux clients et à leur conseiller d'accéder à un nouveau mode de détention en direct, 100% digital de son OPCI Altixia Valeur.

Une véritable révolution dans le monde de l'épargne immobilière.

UN ACCÈS SIMPLIFIÉ À L'OPCI ALTIXIA VALEUR

La souscription et le rachat sont facilités grâce à un outil en ligne et une technologie sécurisée :

- un passage d'ordre très simple grâce à l'outil de souscription en ligne Altixia REIM. Numérique, ce dernier est très apprécié des conseillers pour sa fluidité et l'accompagnement qu'il offre à chaque étape de l'opération.
- des ordres transmis à IZNES, en charge de la centralisation des parts enregistrées au sein du registre tenu en blockchain, qui communique ensuite sa collecte au dépositaire du fond pour agrégation.
- La remontée de l'information dans les outils d'Altixia REIM permet sa diffusion aux conseillers et aux clients par le biais de courriers électroniques et sur les extranets.

UN SERVICE INNOVANT PENSÉ POUR LES CONSEILLERS ET LES CLIENTS

En effet, ce service inédit propose :

- une solution d'épargne immobilière **OPCI accessible en direct**,
- un mode de détention **sans frais** offrant 100% de la performance annuelle de l'OPCI,
- une **fiscalité au PFU** (Prélèvement Forfaitaire Unique : 12,8% + 17,2%)
- une information périodique complète adressée aux clients directement par Altixia REIM, pour un placement **en toute transparence**.

Avec cette solution, les conseillers ont le choix et peuvent sélectionner la solution la mieux adaptée à leurs clients : compte titre, assurance-vie ou en direct.

UNE SOLUTION SÉCURISÉE, ÉLABORÉE AVEC L'OUTIL BLOCKCHAIN

Développée avec IZNES, la place de marché pan-européenne d'investissements de parts d'OPC et de tenue de registre en blockchain (Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé — DEEP — dans la réglementation française), cette solution innovante représente une véritable petite révolution dans le monde des OPCI.

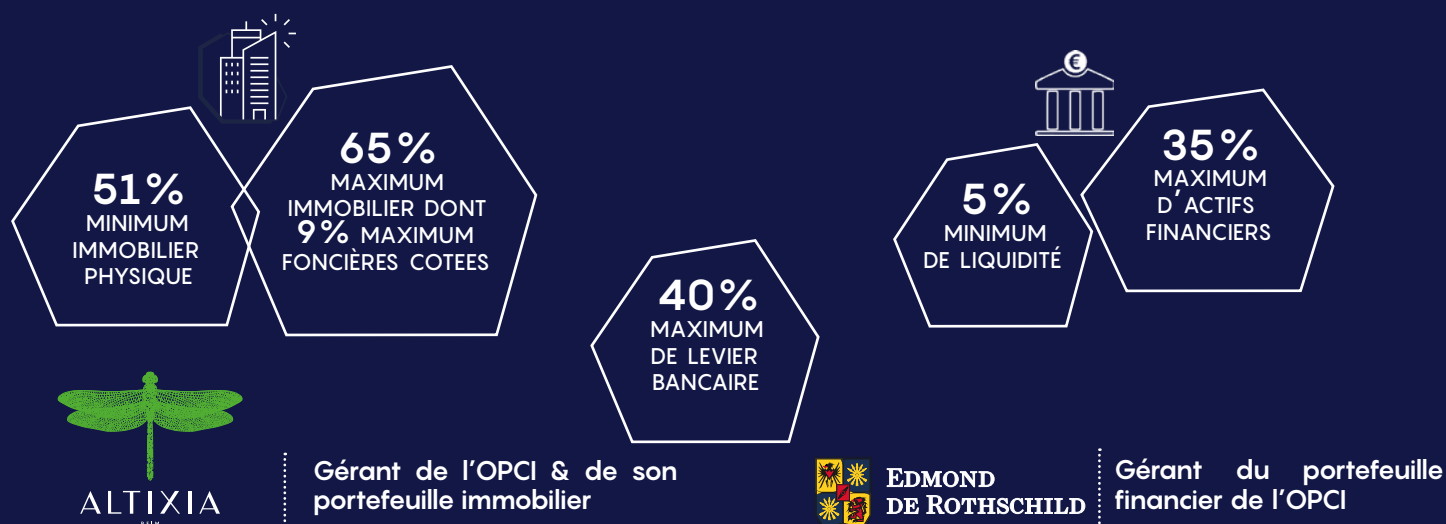


Un nouveau prix pour l'OPCI ALTIXIA VALEUR !



Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20 – serviceclient@ALTIXIA.fr

Rappel des ratios clés à l'issue d'une période de 3 ans



L'OPCI ALTIXIA VALEUR a atteint son ratio immobilier avec la dernière acquisition à date.

Les frais acquis à l'OPCI sont réduits et passent de 2,75% à 0%.

Ce reporting est un document simplifié non contractuel destiné à être remis aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont détaillées dans le prospectus, disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site www.altixia.fr.

Avant toute souscription, il est nécessaire de prendre connaissance de la documentation réglementaire et du prospectus. Une synthèse des principaux risques auxquels les investisseurs s'exposent figure en page 2 de ce reporting.

OPCI Altixia Valeur, Organisme de Placement Collectif Immobilier – siège social : 32 avenue Marceau, 75008 Paris – RCS Paris 878 595 099 – Agrément AMF n° SPI20190029 en date du 24-09-2019 | Altixia Reim, Société de Gestion de portefeuille titulaire de l'agrément AMF n° GP-15000028 délivré le 06-11-2015, société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 euros.