

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 31 MARS 2023



CHIFFRES CLÉS

au 31.03.2023

PERFORMANCE 2022*

5,09%

VALEUR LIQUIDATIVE

133,67 €

ACTIF NET

127 095 509 €

ACTIF BRUT

133 498 607 €

NOMBRE D' ACTIONS

950 793

LE MOT DU GERANT

Au 31 mars 2023 la valeur liquidative d'Altixia Valeur s'établit à 133,67 € soit une performance de +1,13% depuis le début de l'année et de +3,44% sur 6 mois glissants.

Le trimestre aura été marqué par la signature de plusieurs acquisitions représentant un engagement financier total de 16 M€ et qui s'inscrivent pleinement dans la stratégie d'Altixia Valeur : l'accompagnement du développement de nouveaux quartiers de vie, la mixité des usages, alliés à une gestion active qui favorise la création de valeur.

L'activité locative a été soutenue au cours du trimestre et a été couronnée par la signature de 3 baux avec de nouveaux locataires dans

l'immeuble TheEdge à Villeneuve d'Ascq, portant ainsi le taux d'occupation de l'actif à 52%.

La poche financière affiche quant à elle une performance +0,41% sur le trimestre (soit une contribution à la performance de l'OPCI de +0,08%) et maintient sa stratégie de gestion orientée sur une faible volatilité des sous jacents.

Enfin, nous sommes très fiers de vous annoncer que l'OPCI Altixia Valeur a de nouveau été récompensé par 2 distinctions, le prix 2023 de «Meilleur OPCI – Vote des CGP» des Victoires de la Pierre Papier et le «prix de performance 2023 – OPCI Grand Public» des Pyramides de la Gestion de Patrimoine d'Investissement Conseils. Ces prix récompensent les performances de l'OPCI depuis sa création.

*LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT 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 2,75 % depuis la VL du 30/11/2021
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



PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES

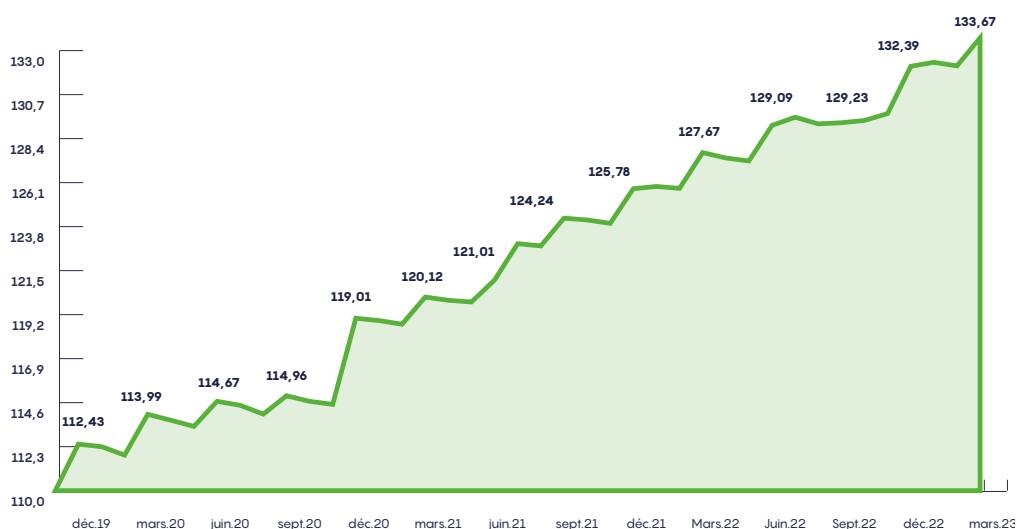
au 31.03.2023



La Vallée Chatenay Malabry

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	YTD	3 mois
21,52%	5,85%	5,69%	5,09%	1,13%	1,13%



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
Sartrouville (78)	Commerces	2T 2023

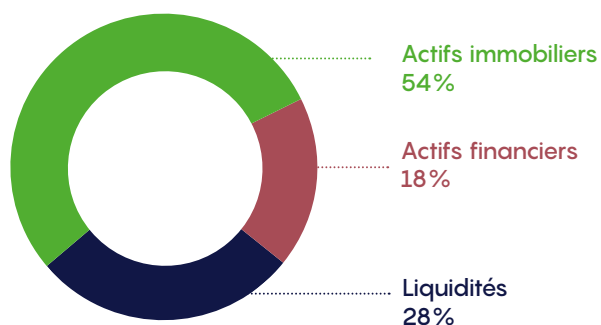
IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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

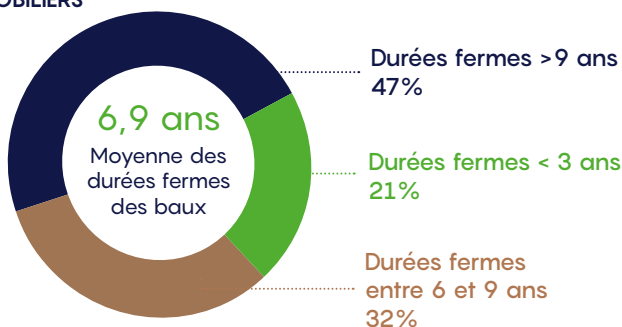
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
28%	10%	3,32%

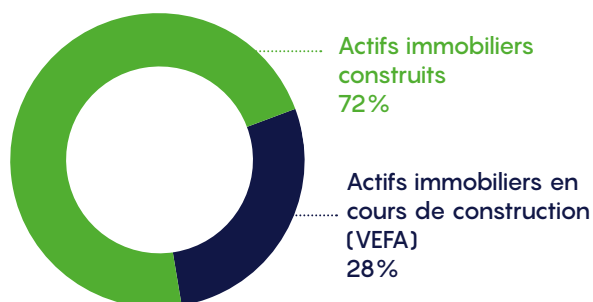
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



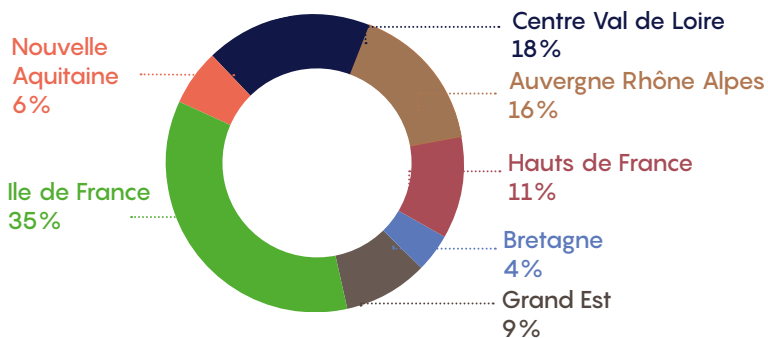
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



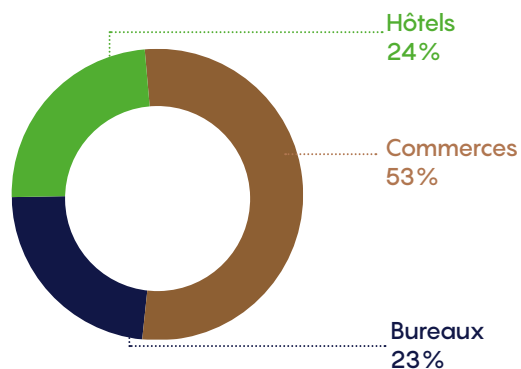
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

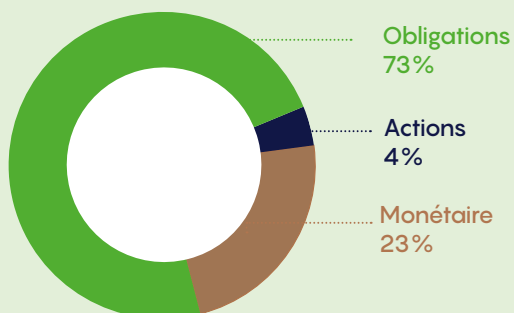


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes (sur 14)		Poids ⁽¹⁾
CPR Cash	Europe	23%
EDRF Bond Allocation A	Europe	18%
DNCA Invest Alpha Bonds	Monde	18%

⁽¹⁾ en % du total de la poche financière



LES NOUVELLES ACQUISITIONS

au cours du trimestre



photo non contractuelle - Grand Canal le Plessis Robinson

Acquisition en février 2023

Altixia Valeur a acquis auprès du promoteur Quartus la totalité des commerces en état futur d'achèvement (VEFA) du programme ILO23 à Clermont-Ferrand.

Ce nouveau programme à proximité immédiate du stade de rugby Marcel Michelin, réalisé sur un ancien site industriel Michelin, inclut des bureaux, des logements et des commerces. Le programme se situe à moins de 5 min à pied de deux arrêts du tramway et à proximité de la gare SNCF. Ce site de 4 ha accueillera le futur siège social d'Enedis Auvergne sur environ 10 000 m², 472 logements, une résidence étudiante et plus de 4 200 m² de commerces, de restaurants et loisirs à horizon fin 2024.

La majorité des commerces bénéficiera de très grandes hauteurs entre 7 et 10 m et ils seront composés de cellules indépendantes modulables sans construction au-dessus. L'architecture de l'ancien site industriel sera conservée dont notamment ses fameuses toitures en sheds. La Société de Gestion réalise en collaboration avec l'aménageur et la Ville de Clermont Ferrand le plan merchandising du programme ILO23, qui comportera des commerces alimentaires, de la restauration, une crèche, et des acteurs de la santé.

CLERMONT-FERRAND (63)



Perspective - photo non contractuelle



Pour en savoir plus

BOULOGNE BILLANCOURT (92)



Perspective - photo non contractuelle

Acquisition en janvier 2023

Altixia Valeur a acquis 8 commerces de pied d'immeubles en VEFA en blanc d'une surface totale de 561 m², à proximité immédiate du centre commercial «Les Passages». Idéalement situé dans le centre ville de Boulogne Billancourt, une des communes les plus demandées et dynamiques de la première couronne parisienne, ce nouveau programme immobilier est développé par les promoteurs Quartus et Emerige. Situé entre les stations de métro des lignes 9 et 10, à proximité d'une rue commerçante, des restaurants, de crèches, d'établissements scolaires et d'espaces verts. L'ensemble commercial sera composé de 8 cellules de petites surfaces (de 45 à 110 m²) permettant la location à différents types de commerces de proximité. Les commerces seront livrés avec vitrines et portes automatiques.



Pour en savoir plus

Acquisition en mars 2023

Altixia Valeur a acquis 3 commerces de pied d'immeubles en VEFA en région parisienne:

- deux commerces au Plessis Robinson dont un déjà loué à une boulangerie

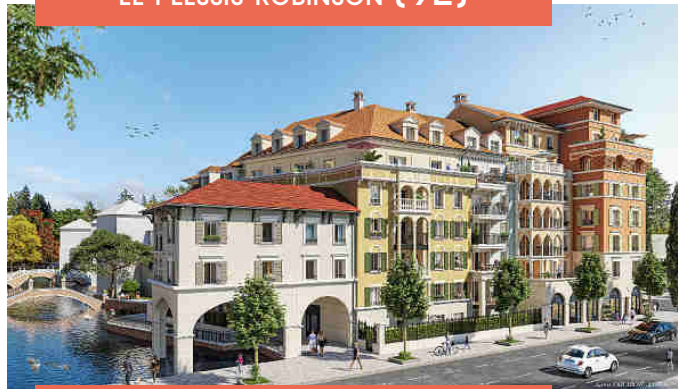
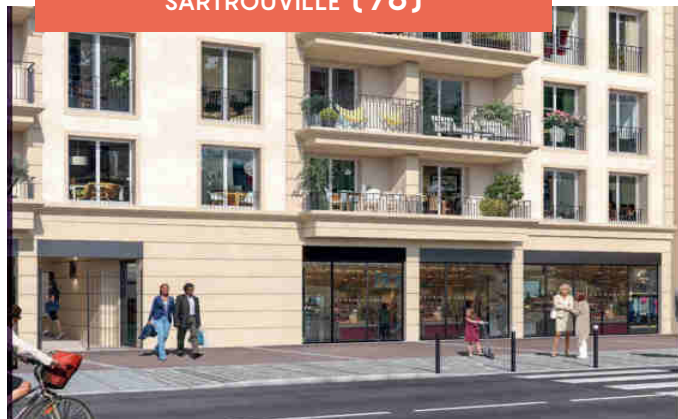
L'actif est situé au coeur du quartier Grand Canal, jouxtant les villes de Clamart, Vélizy et Chatenay Malabry. Ce quartier bénéficie d'un redéveloppement urbain par la reconversion d'anciens sites industriels en un nouveau quartier à dominante résidentielle, et qui bénéficiera dès le 2^{ème} trimestre 2023 de la mise en service du tramway T10.

 Pour en savoir plus

- Un commerce à Sartrouville déjà loué à un restaurant dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2023.

L'actif est situé en coeur de ville dans le quartier de la Vaudoire, le plus prisé pour sa centralité et sa vitalité commerciale, à proximité de la Mairie.

 Pour en savoir plus

LE PLESSIS ROBINSON (92)**SARTROUVILLE (78)**

Perspectives - photos non contractuelles



photo non contractuelle - Clermont-Ferrand



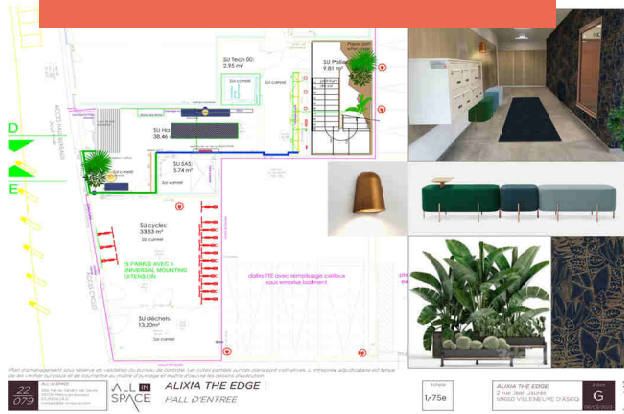
LA VIE LOCATIVE

au cours du trimestre



photo non contractuelle - The Edge Villeneuve d'Ascq

THE EDGE - VILLENEUVE D'ASCQ (59)



Plan d'aménagement du Hall

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

Cette attention portée aux prestations offertes a déjà permis d'attirer trois nouveaux locataires au sein de The Edge !

Pour en savoir plus

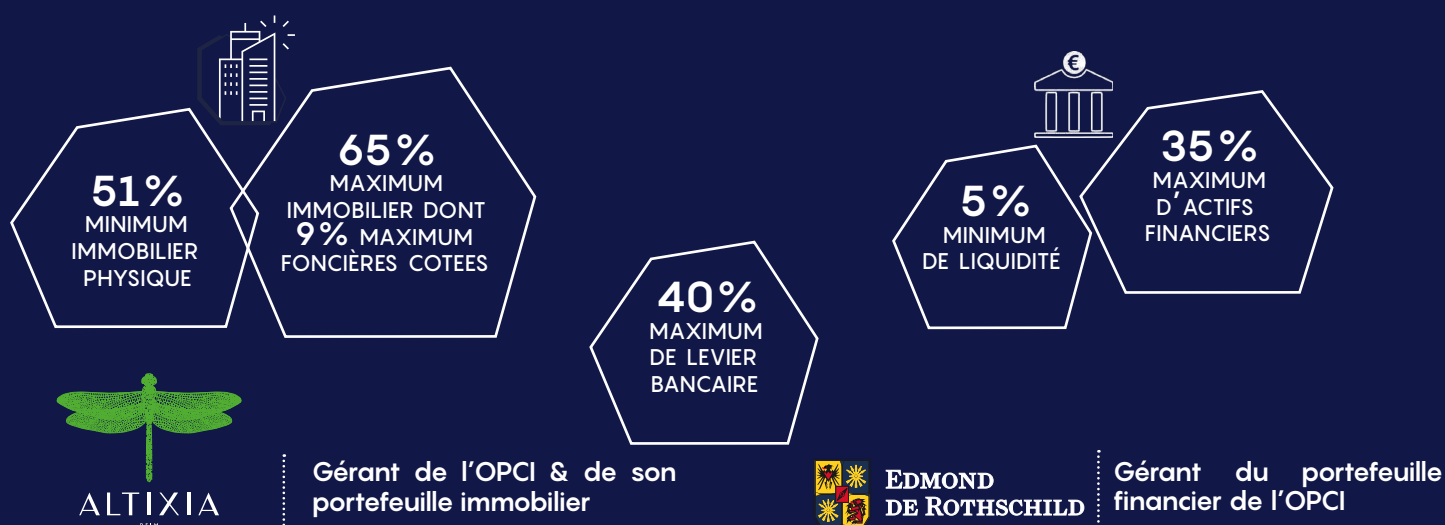


Plan d'aménagement du Rooftop

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

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.

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



OPCI Altixia Valeur, Organisme de Placement Collectif Immobilier – siège social : 32 avenue Marceau, 75008 Paris – RCS Paris878 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.