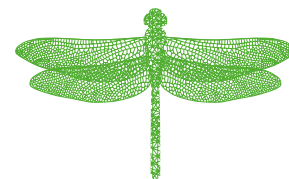


opci ALTIXIA VALEUR

La création de valeur en immobilier

PART P : FR0013442845
REPORTING TRIMESTRIEL
AU 30 SEPTEMBRE 2021



ALTIXIA
REIM

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).

CHIFFRES CLÉS

au 30.09.2021

PERFORMANCE 2020*

5,85%

VALEUR LIQUIDATIVE

124,24 €

ACTIF NET

41 667 178 €

ACTIF BRUT

51 584 092 €

NOMBRE D' ACTIONS

335 361,86

*Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Fil Info

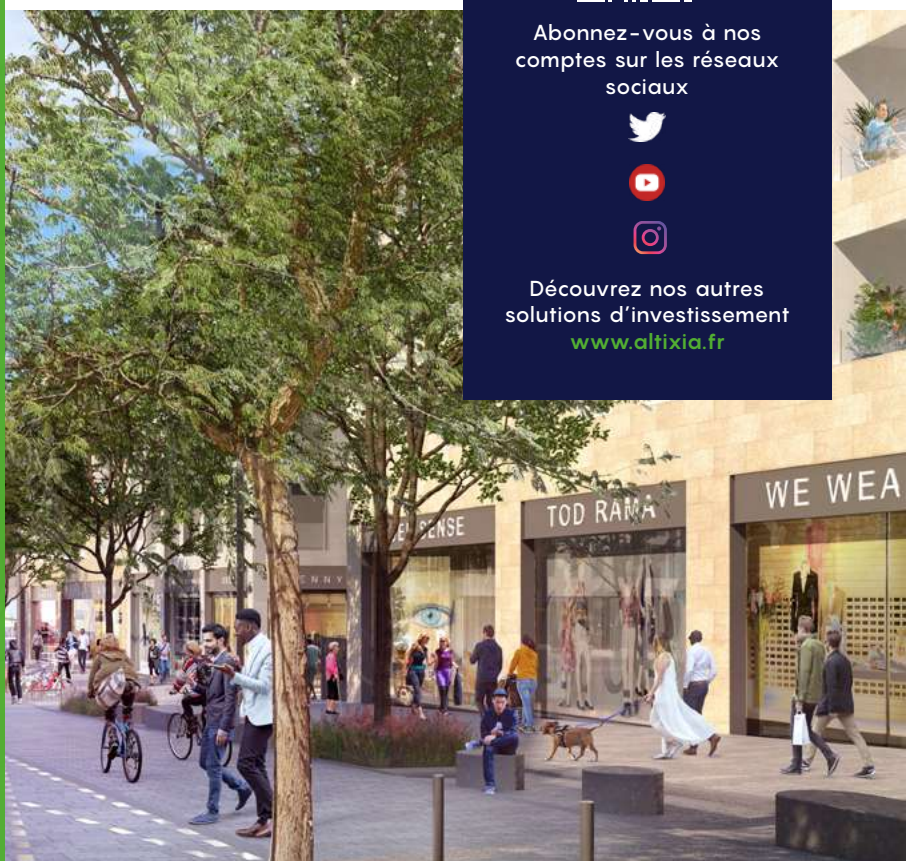
Ne manquez plus rien de
votre épargne



Abonnez-vous à nos
comptes sur les réseaux
sociaux



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



www.altixia.fr
Un service client à votre écoute
01 80 05 26 20
serviceclient@altixia.fr

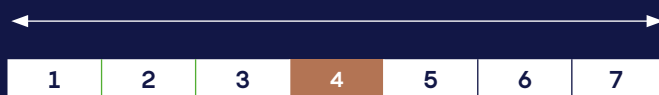
Caractéristiques principales de l'OPCI Altixia Valeur

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 % maximum depuis le 1er juillet 2020 (3.75% à l'origine)
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



Cet OPCI, majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) non cotés, présente un risque modéré de perte en capital : niveau 4.

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



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DE VOTRE OPC

CRÉATION DE
VALEUR

CHATENAY-MALABRY Ecoquartier LaVallée

Commerces - VEFA

Aux abords de Paris, un écoquartier innovant qui vient créer un nouveau lien entre le centre-ville de Châtenay-Malabry, la coulée verte et le Parc de Sceaux.

- Promoteurs : Eiffage Immobilier, Icade,
- Livraison : fin 2022
- Surface : 4 703 m²
- 13 lots en pied d'immeuble



Pour en savoir plus



TOUTE UNE RUE COMMERCANTE DANS UN ECOQUARTIER PRECURSEUR

L'OPCI ALTIXIA VALEUR a acquis le 28 juillet 2021 4 703 m² de commerces en VEFA à Châtenay-Malabry (92) au sein du futur écoquartier LaVallée, sur l'ancien site de l'école Centrale Paris.

La société de gestion ALTIXIA REIM a été désignée comme **investisseur unique** de l'ensemble des commerces de cet écoquartier emblématique des Hauts-de-Seine (92), afin de gérer et valoriser ces actifs, totalisant 10 402 m² et 40 commerces.

D'une superficie de 20 hectares, LaVallée est un écoquartier innovant et ambitieux, ouvert sur la ville et l'avenir. Il relie le centre-ville de Châtenay-Malabry à la station du futur Tramway T10, dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2023, et accessible par l'A86.

Altixia Reim est devenu un acteur majeur du développement commercial de zones de réaménagement urbain, par sa capacité à élaborer et mettre en œuvre des stratégies de commercialisation adaptées au tissu économique local.

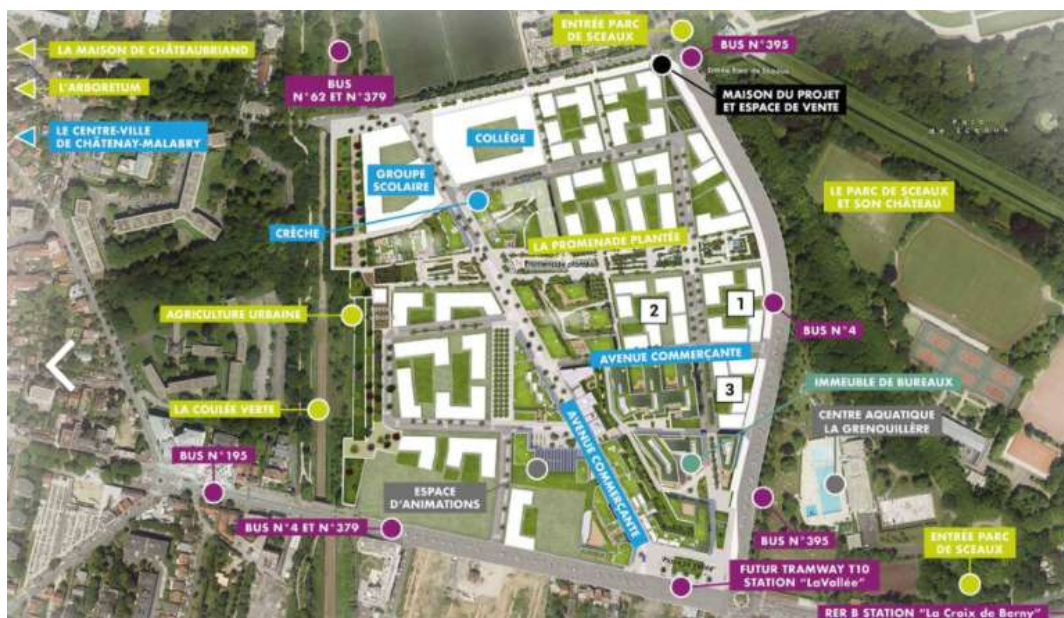
C'est ainsi que la société de gestion, en tant qu'opérateur unique, pourra librement et en partenariat avec la collectivité répondre aux besoins à savoir :

- définir un plan de merchandising en proposant et sélectionnant des activités de commerces utiles (de proximité, de première nécessité, de destination - sport et bricolage)
- sélectionner les canaux de commercialisation des cellules (choix des agents)
- proposer des surfaces adaptées (regroupement ou division de locaux)
- définir une grille locative (niveaux de loyers) en fonction des critères propres à chaque commerce

Cette acquisition illustre parfaitement la conviction d'ALTIXIA REIM sur l'évolution du commerce de demain, au sein d'un environnement agréable et écologiquement exemplaire.

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

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



L'écoquartier comprend :

- environ 2 200 logements,
- 10 400 m² de commerces,
- 36 500 m² de bureaux
- ainsi que des espaces publics généreux et végétalisés.

Il accueillera le siège de Lidl France ainsi qu'un magasin pilote de l'enseigne dont l'ouverture est prévue en octobre 2022.





CREATION DE
VALEUR

PACE - RENNES

BUREAUX - crédit-bail Immobilier

- Locataire : start up spécialisée en intelligence artificielle
- Surface : 1 434 m²
- Rendement de l'actif : 7,85%
- Montant de l'acquisition : 0,9 M€

▶ Pour en savoir plus

DES BUREAUX EN PERIPHERIE RENNAISE

L'OPCI ALTIXIA VALEUR a acquis le 9 juillet 2021 des droits de crédit preneur portant sur deux bâtiments de bureaux à PACE (35), pour le compte d'une start up spécialisée dans l'intelligence artificielle, avec une durée ferme de 12 ans.

Cet actif est situé dans une zone mixte regroupant des ensembles tertiaire et la zone commerciale Rive Ouest (Hypermarché CORA, IKEA, TRUFFAUT, ...) , implantée en bordure de la RN 12 permettant de rejoindre la rocade rennaise.

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier indépendant, composé de 2 bâtiments et bénéficiant de 80 places de parking :

- bâtiment A en R+1 d'une superficie de 681 m²
- bâtiment B en Rdc d'une superficie de 753 m²

POUR EN SAVOIR DAVANTAGE !

La mise en œuvre de la stratégie de création de valeur pour l'acquisition de cet actif s'est appuyée sur plusieurs leviers :

- **L'effet de levier « naturel »** que constitue le crédit bail, dont l'encours représente une dette de 1,2 M€ pour une durée résiduelle d'un peu moins de 7 ans (période à l'issue de laquelle Altixia Valeur sera pleinement propriétaire de l'actif).
- **L'accompagnement du locataire** par nos équipes dans sa recherche de locaux adaptés à ses besoins dans la région rennaise
- **Un engagement ferme du locataire sur une durée longue**, ainsi que sa très bonne qualité, qui ont permis de fortement revaloriser l'actif immobilier dès la signature de l'acquisition et du bail.

Les droits de crédit preneur ont été rachetés à l'ancien locataire (qui souhaitait quitter les locaux) pour une valeur de 0,9 M€ euros.

La valeur vénale donnée par l'évaluateur indépendant de l'OPCI pour cet actif a conduit à une valeur vénale des droits de crédit preneur de 1,28 M€ **soit une création de valeur immédiate de 25%**.



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

VILLENEUVE D'ASCQ

La livraison de l'immeuble est prévue par le promoteur début décembre 2021.

Développant une surface de bureaux de 2 420 m² en R+3, la stratégie de commercialisation a été redéfinie par la proposition de demi-plateaux de bureaux à partir de 200 m².

Cette adaptation répond à une dynamique post covid des petites et moyennes surfaces de bureaux en régions, plus attractives que des ensembles immobiliers de taille supérieure à 1 000 m².

Parallèlement, de nouveaux agents proposeront les locaux à la location.



Pour en savoir plus

LE CHESNAY

Ce commerce de 321 m² loué à l'enseigne alimentaire bio La Vie Claire sera livré par le promoteur en fin d'année 2021.

Il se situe à proximité du très renommé centre commercial régional Parly 2 et face à un groupe scolaire dans une rue commerçante. Il proposera une offre complémentaire destinée aux riverains.

L'ouverture du commerce est prévue début 2022.



Pour en savoir plus

BORDEAUX

Cet actif de 1 500 m² en VEFA acquis le 4 juin 2021 sera livré prévisionnellement au 4^e trimestre 2022.

Il bénéficiera d'un Label PRESTATERRRE «Energie positive et réduction Carbone (E+ C-)».

Situé au cœur du quartier des Chartrons et des Bassins à Flots en redéveloppement urbain, il bénéficie d'un emplacement stratégique et attractif qui a déjà conduit à des marques d'intérêt de potentiels locataires au cours du trimestre.



Pour en savoir plus

PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES DE VOTRE OPCI au 30.09.2021



image non contractuelle

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	en 2020	YTD 01.01.2021
12,95%	5,85%	4,39%

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

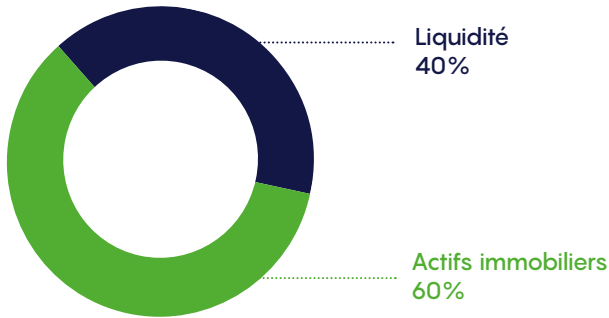
Les performances actuelles ne présagent pas des performances futures.

ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

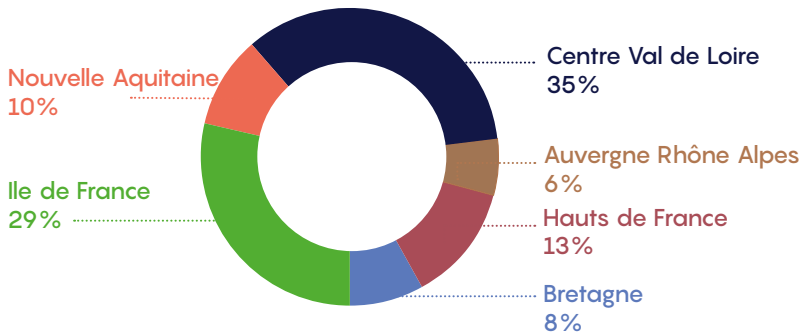
VILLE	TYPLOGIE	LOCATAIRE	DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON
IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION (VEFA)			
Villeneuve d'Ascq (59) - The Edge	Bureaux	en cours de commercialisation	novembre 2021
Le Chesnay (78)	Commerces	La Vie Claire	novembre 2021
Bordeaux (33) - Unik	Bureaux	en cours de commercialisation	4 ^{ème} trimestre 2022
Chatenay-Malabry (92) - LaVallée	Commerces	en cours de commercialisation	4 ^{ème} trimestre 2022
IMMEUBLES EN COURS D'EXPLOITATION			
Pacé -Rennes (35)	Bureaux	Start up spécialisée en IA	-
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	-

ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
40%	23%	4,45%

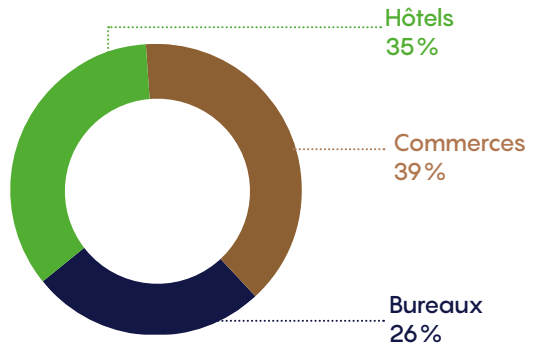
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS
(EN % DE L'ACTIF BRUT)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

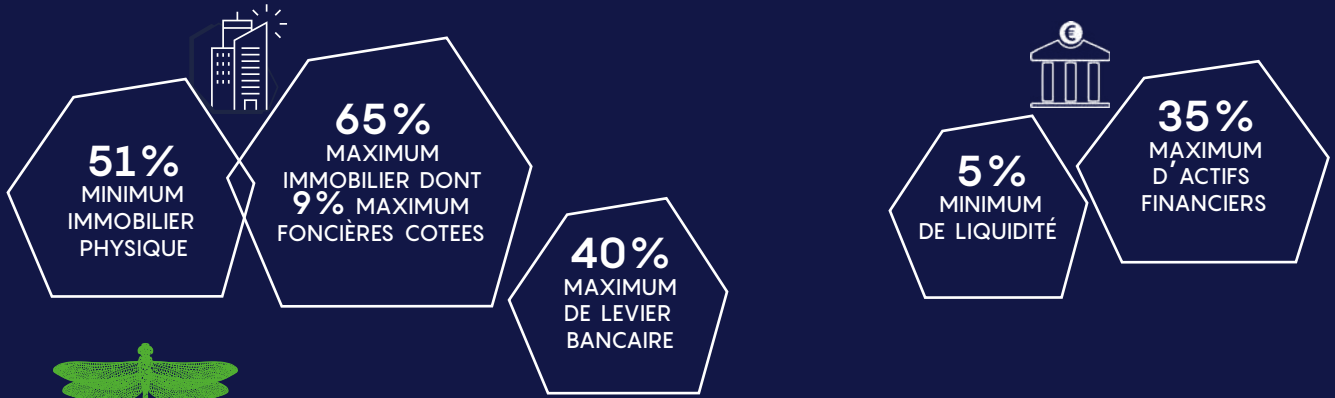


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur l'actif brut de l'OPCI hors trésorerie et actifs passifs circulants

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



Gérant de l'OPCI & de son portefeuille immobilier



Gérant du portefeuille financier de l'OPCI