

ALTIXIA  
REIM

# opci

## ALTIXIA VALEUR

La création de valeur  
en immobilier

PART P : FRO013442845  
au 31 mars 2024

## REPORTING IT 2024

Ne manquez plus rien de  
votre épargne !



# Sommaire

**1<sup>er</sup>**  
**trimestre**  
**2024**

|  |    |
|--|----|
| Le mot du gérant & les chiffres clés .....                 | 3  |
| Les caractéristiques principales de l'OPCI .....           | 4  |
| Portefeuille et valeurs liquidatives .....                 | 5  |
| Nouvelles acquisitions et vie locative .....               | 7  |
| Un service innovant : détention directe au nominatif ..... | 9  |
| Rappel des ratios clés .....                               | 10 |

# ALTIXIA, l'engagement est capital

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 31.03.2024

PERFORMANCE 2023\*

**3,74%**

PERFORMANCE YTD

**0,47%**

VALEUR LIQUIDATIVE

**137,78 €**

ACTIF NET

**160 621 315 €**

ACTIF BRUT

**177 262 172 €**

NOMBRE D' ACTIONS

**1 165 734,74**

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

## Le mot du gérant

Au 31 mars 2024, la valeur liquidative d'Altixia Valeur s'établit à 135,78 euros soit une performance de + 0,47% depuis le début de l'année et de + 1,52% sur 6 mois glissants.

Le trimestre a été marqué par la livraison de l'actif de commerces en retail park situé à Hautmont, avec pour principal locataire l'enseigne Grand Frais. Les actifs en VEFA représentent 30% du portefeuille immobilier d'Altixia Valeur, avec en perspective plusieurs livraisons à venir au cours de l'exercice 2024, dont celle de l'actif de commerces de pied d'immeuble de Reims Rives de Vesle prévue pour le mois de juillet, ce qui permettra d'accroître le rendement immobilier locatif global dégagé par l'OPCI.

La valeur d'expertise du portefeuille immobilier est restée stable au cours du premier trimestre, ce qui confirme encore une fois la grande résilience des actifs sélectionnés (actifs commerciaux de petites et moyennes surfaces, hôtellerie) et l'attractivité des actifs récents : 95% du portefeuille immobilier est constitué d'actifs de moins de 5 ans.

Dans le contexte actuel du marché immobilier, la stratégie déployée par la société de gestion continue à mettre

l'accent sur l'asset management, au travers du suivi permanent des actifs en cours de construction et de la commercialisation des surfaces encore vacantes : à titre d'exemple, le taux d'occupation de l'immeuble de Villeneuve d'Ascq est passé de 52% à fin 2023 à 78% à fin mars 2024. La commercialisation des surfaces acquises vacantes par l'OPCI constitue le socle de notre stratégie de création de valeur et dans la continuation du premier trimestre, les perspectives de croissance du taux d'occupation sont nombreuses.

La poche financière affiche une performance de 2% au cours du premier trimestre (soit + 0,42% en contribution à la performance de l'OPCI), avec une allocation renforcée sur la poche actions qui a permis de profiter de la bonne performance des marchés boursiers sur les 5 derniers mois, tout en conservant son orientation sécuritaire et peu volatile.

La poche monétaire représente 35% de la poche financière, la principale ligne du portefeuille étant un compte à terme d'un nominal de 10 millions d'euros délivrant une performance fixe de 4,25%. En incluant la poche de liquidités, l'OPCI Altixia Valeur dispose d'un confortable volant d'actifs liquides de plus de 60 millions d'euros.

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, compte titres ou en direct  |
| 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<br>0 % applicable 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



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant l'échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Cet OPCI a été catégorisé dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

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 de liquidité** : les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés, la cession rapide d'un immeuble peut conduire à une perte de valeur. De plus, le mécanisme de plafonnement des rachats rend les actions de ce produit peu liquides.

**Risque de perte en capital** : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

**Autres risques** : Risque de gestion discrétionnaire. Risque de change. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Risque de durabilité.

Le détail des risques de l'OPCI est disponible sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) ou en cliquant sur le lien <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#risques>

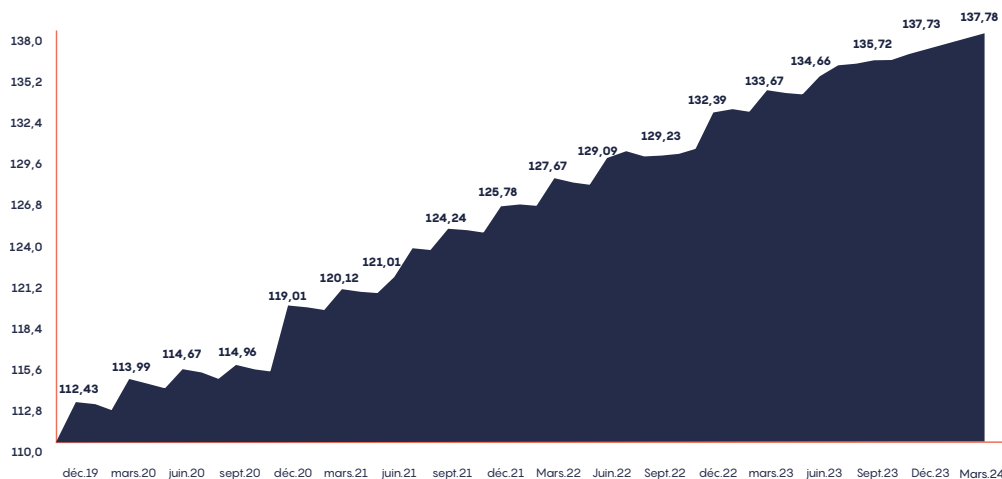


## Portefeuille & Valeurs liquidatives

au 31.03.2024

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

| depuis le 31.10.2019 | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 3 mois |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 25,25%               | 5,85% | 5,69% | 5,09% | 3,74% | 0,47%  |



Retrouver la liste des VL en [clicquant 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         | 2026                             |
| Reims (51) - Rives de Vesle   | Commerces       | 2T 2024                          |
| Grenoble (38) - Neo           | Bureaux         | 1T 2025                          |
| Clermont-Ferrand (63) - ILO23 | Commerces       | 4T 2025                          |
| Boulogne Billancourt (92)     | Commerces       | 2025                             |
| Le Plessis Robinson (92)      | Commerces       | 3T 2024                          |
| Vernouillet (78)              | Crèches, écoles | 3T 2024                          |
| Reims (51) - Tribe            | Hôtellerie      | 3T 2025                          |
| Nantes (44) - Îlot Bergeron   | Commerces       | 1T 2025                          |

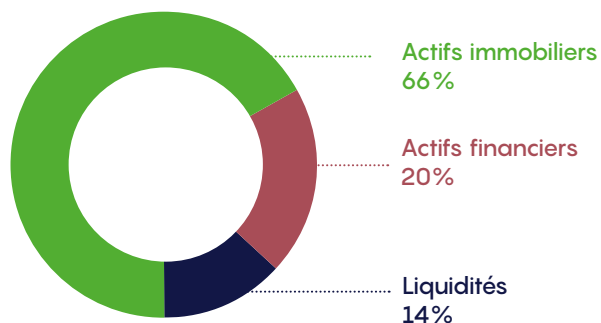
#### IMMEUBLES EN EXPLOITATION

| 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, Basic Fit, boulangerie |
| 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 Basilic & Co                 |
| Pornichet (78)                    | Loisirs                    | Up2Play                                 |
| Hautmont (62)                     | Commerces                  | Grand Frais, Quick, Basic Fit           |

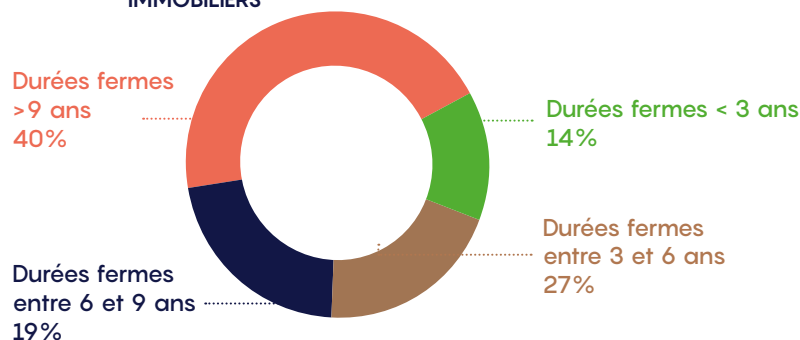
### RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

| Ratio de liquidité sur actif brut | Taux d'endettement | Volatilité sur 1 an glissant |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 14%                               | 17%                | 1,62%                        |

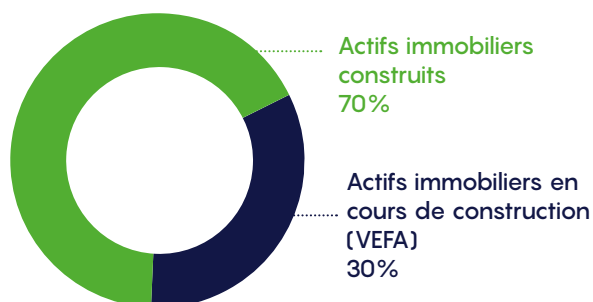
### RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



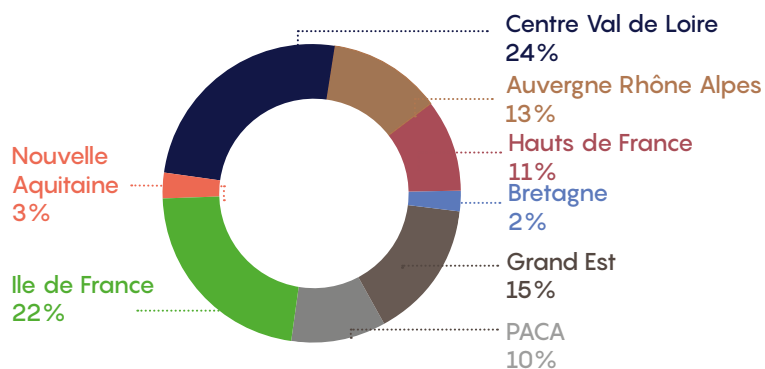
### DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



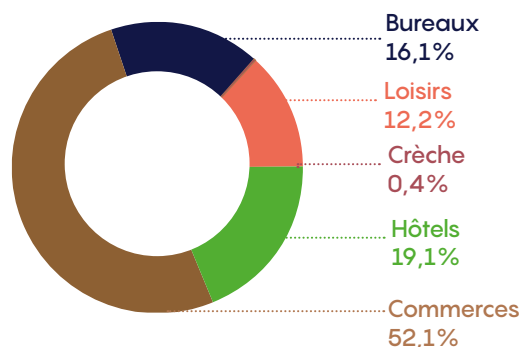
### DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*

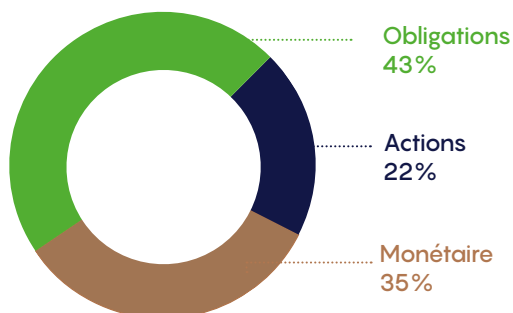


### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



\*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

### RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



| Principales lignes             |             | Poids <sup>(1)</sup> |
|--------------------------------|-------------|----------------------|
| Compte à terme taux fixe 4,25% | Monétaire   | 29%                  |
| EDR Bond Allocation            | Obligations | 20%                  |
| EDR Euro High Yield            | Obligations | 7%                   |

<sup>(1)</sup> en % du total de la poche financière

## VIE LOCATIVE T1 2024

Trois nouveaux commerces ont été livrés à Hautmont (59) ce trimestre !

C'est au sein de la zone commerciale de Hautmont/ Maubeuge que les enseignes **Grand Frais**, **Basic Fit** et **Quick** se sont installées.

Ces activités de restauration, alimentation et sport reflètent les convictions d'Altixia Reim sur les commerces de bien-être et d'activité de première nécessité qui se développent.

Ces 3 commerces totalisant environ 3500m<sup>2</sup> viennent compléter l'offre de commerces de ce retail park qui accueille notamment **Decathlon**, **McDonald's**, **Burger King**, **Leroy Merlin**, **Kiabi**, **Intersport**, **But**, **Kiabi**, un hypermarché **Auchan** et de nombreuses autres enseignes.

### GRAND FRAIS



Ouverture le 27 mars.  
Surface de 2 115 m<sup>2</sup>.



### QUICK



Ouverture le 4 avril.  
Surface de 337 m<sup>2</sup>.



Crédits : [www.canalfm.fr](http://www.canalfm.fr)

## BASIC FIT



Crédits : www.shutterstock.com

Finalisation des travaux, ouverture prévue en juin 2024.  
Surface de 1 034 m<sup>2</sup>.



Crédits : www.basic-fit.com

À Villeneuve-d'Ascq, le locataire Dune Énergie s'est étendu sur la totalité du deuxième étage en février. Cela faisait un an que l'entreprise y exerçait leur activité dans le marché du gaz et de l'électricité. Ces

experts sont spécialisés dans la vente et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

## DUNE ÉNERGIE



Extension sur le deuxième étage de leur activité.





## Un service innovant Détenition 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 leurs conseillers d'accéder à un nouveau mode de détenition 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 détenition **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.

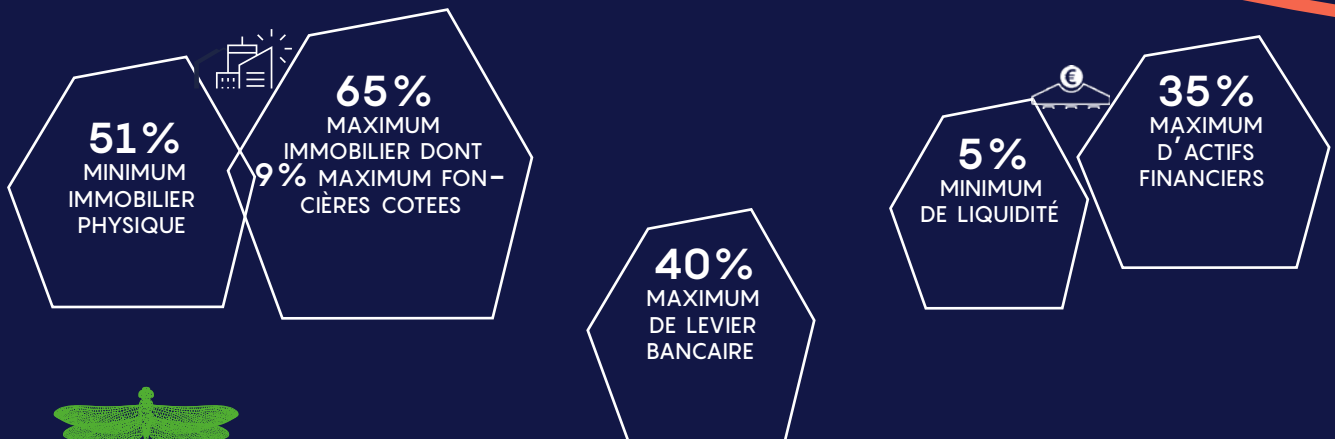
### UNE SOLUTION SÉCURISÉE, ÉLABORÉE AVEC L'OUTIL BLOCKCHAIN

**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.



# Rappel des ratios clés

À l'issue d'une période de 3 ans



Gérant de l'OPCI & de son portefeuille immobilier



EDMOND DE ROTHSCHILD

Gérant du portefeuille financier de l'OPCI

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](http://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 et de manière détaillée, sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) ou en cliquant sur le lien <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#risques>

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.