

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 DECEMBRE 2021

CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2021

PERFORMANCE 2021*

5,69%

VALEUR LIQUIDATIVE

125,78 €

ACTIF NET

47 955 878 €

ACTIF BRUT

56 573 036 €

NOMBRE D' ACTIONS

381 267,61

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

*Les performances passées ne présagent pas des performances futures



LE MOT DU GERANT

Avec une valeur liquidative de 125,78€ par action au 31 décembre 2021, ALTIXIA VALEUR affiche une performance annuelle de 5,69%, ce qui place à nouveau ALTIXIA VALEUR sur le podium de la meilleure performance pour un OPCI Grand Public. Les capitaux collectés au cours de l'année 2021 ont représenté près de 37M€ pour des volumes de rachats peu significatifs, permettant à l'OPCI d'afficher une très forte augmentation de son Actif Net (+279%).

Les acquisitions immobilières de l'année ont représenté un volume de 18,8 M€ (nouvelles acquisitions et paiement des échéances de VEFA), et le total des engagements à terme pris par ALTIXIA VALEUR sur les acquisitions en VEFA se monte à 9,5 M€. Ces nouvelles acquisitions se sont réparties entre des actifs à haut rendement, permettant à ALTIXIA VALEUR de percevoir immédiatement des loyers (tels que l'actif loué à Basic Fit à Clermont Ferrand, ou l'actif acquis en crédit bail immobilier et loué à une start up spécialisée en intelligence artificielle à Pacé en périphérie de Rennes), et des actifs en création de valeur. Dans cette dernière catégorie, l'année aura été marquée par l'acquisition emblématique de 13 lots de commerces en pied d'immeuble en VEFA dans le nouvel écoquartier LaVallée de Chatenay Malabry.

Cette acquisition illustre les convictions d'Altixia REIM sur les commerces de proximité et les zones de réaménagement urbain répondant aux nouvelles aspirations en terme d'urbanisme et de qualité environnementale. Ces convictions se sont d'ores et déjà concrétisées par la signature de baux de futurs locataires à Chatenay Malabry (voir «Avancement des acquisitions en construction»).

L'année 2021 a également été marquée par de nombreuses livraisons d'actifs :

- Les 2 hôtels exploités sous franchise Hilton situés sur l'artère principale de Tours ont été livrés avec prise d'effet des baux au mois de juin ; l'exploitation commerciale a démarré immédiatement et dépasse déjà les prévisions initiales
- L'immeuble «The Edge» de Villeneuve d'Ascq a été livré fin 2021, avec des marques d'intérêt de la part de candidats locataires
- Le local commercial du Chesnay dans l'ouest parisien a été livré le 29 novembre. Le bail avec l'enseigne alimentaire bio «La Vie Claire» a pris effet le même jour.

ALTIXIA REIM reste ainsi convaincue par une stratégie de création de valeur en privilégiant les écoquartiers.



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 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



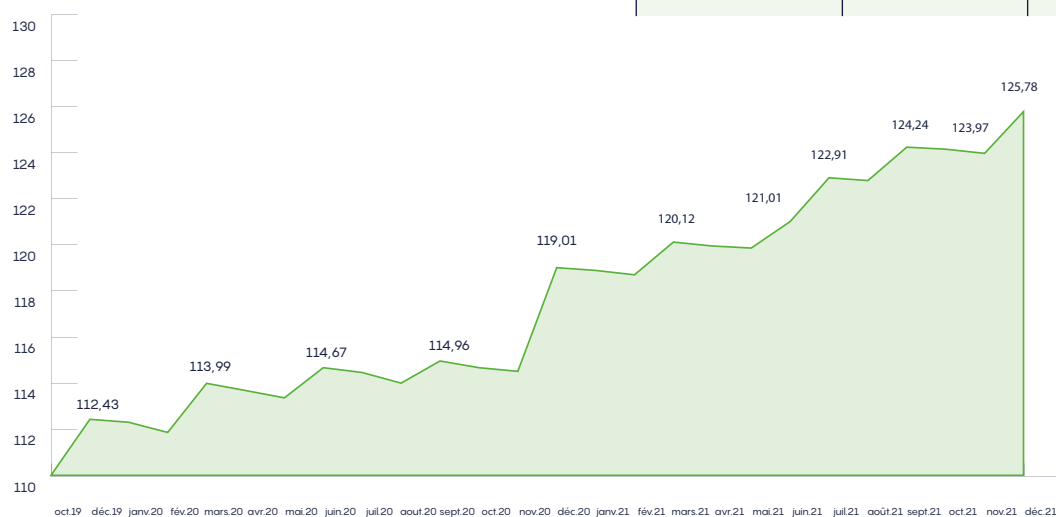
PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES DE VOTRE OPCI au 31.12.2021



image non contractuelle

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	3 mois
14,35%	5,85%	5,69%	1,24%

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

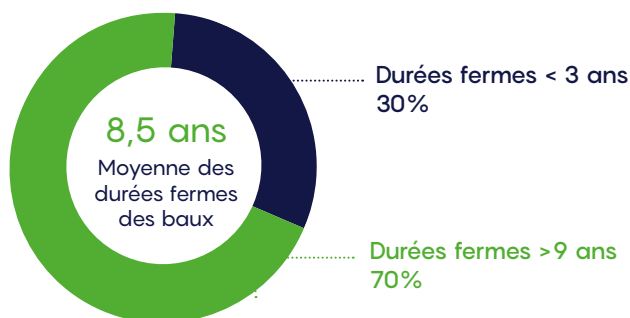
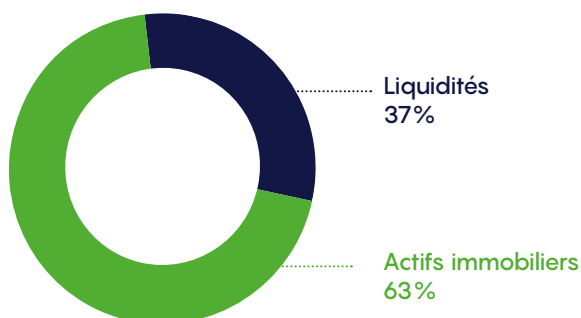
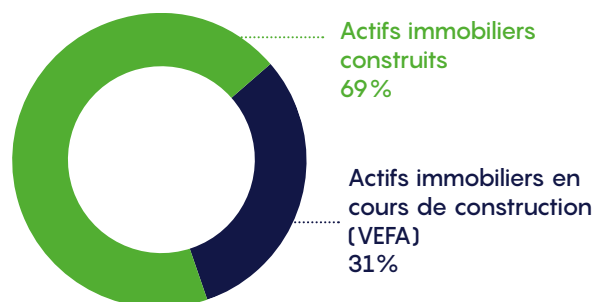
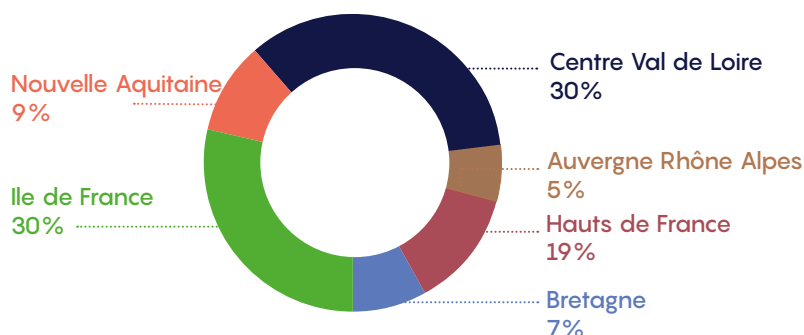
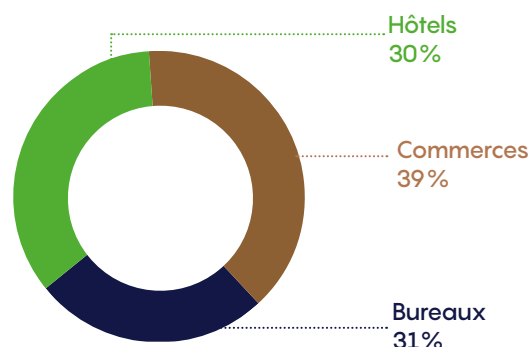
Les performances actuelles ne présagent pas des performances futures.

ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

VILLE	TYPOLOGIE	LOCATAIRE	DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON
IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION (VEFA)			
Bordeaux (33) - Unik	Bureaux	en cours de commercialisation	4 ^e trimestre 2022
Chatenay-Malabry (92) - LaVallée	Commerces	en cours de commercialisation	3 ^e trimestre 2022
IMMEUBLES EN EXPLOITATION			
Villeneuve d'Ascq (59) - The Edge	Bureaux	en cours de commercialisation	-
Pacé -Rennes (35)	Bureaux	Start up spécialisée en IA	-
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	-

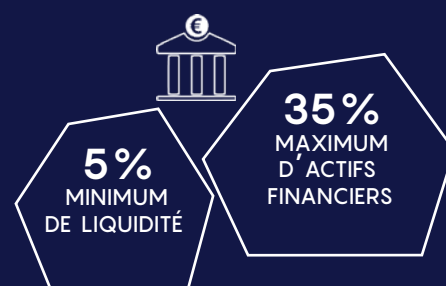
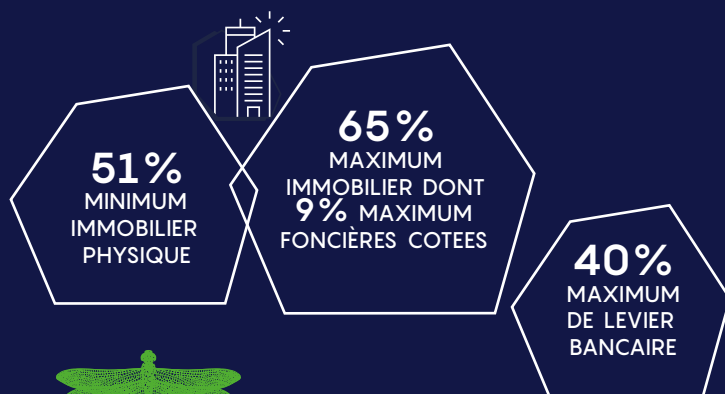
Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
37%	19%	4,53%

DURÉE FERME DES BAUX

RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS
(EN % DE L'ACTIF BRUT)DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES
ACTIFS IMMOBILIERS*RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS
IMMOBILIERS*RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS
IMMOBILIERS*

*Répartition basée sur l'actif brut de l'OPCI hors liquidités

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



AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

IMMEUBLE THE EDGE - VILLENEUVE D'ASCQ (59)

La livraison de l'immeuble achevé est intervenue le 6 décembre. La commercialisation des surfaces est en cours, avec la proposition de demi-plateaux de bureaux à partir de 200 m². La société de gestion a reçu des marques d'intérêt pour la prise à bail de surfaces au rez de chaussée.



[▶ Pour en savoir plus](#)

LE CHESNAY (78)

La livraison du local commercial est intervenue le 29 novembre. Le bail avec La Vie Claire a pris effet concomitamment à la livraison. Les travaux d'aménagement sont en cours pour une ouverture prévisionnelle du magasin en février 2022.



[▶ Pour en savoir plus](#)

IMMEUBLE UNIK - BORDEAUX (33)

Le promoteur nous a informés de la défaillance d'un fournisseur ayant pour conséquence un retard de la date prévisionnelle de livraison d'environ 3 mois.



[▶ Pour en savoir plus](#)

COMMERCES EN PIED D'IMMEUBLES – CHATENAY – MALABRY (92)

13 commerces ont été acquis et sont en cours de construction.

L'échéance de mise hors d'eau a été réglée aux promoteurs au mois de décembre.

Du point de vue de l'avancement technique, les locaux commerciaux sont hors d'air et ont pour la plupart déjà été équipés de vitrines.

La date de livraison prévisionnelle est donc maintenue à l'été 2022, concomitamment à l'ouverture du quartier aux premiers habitants.

La pré-commercialisation des commerces a bien commencé, avec la signature de 2 baux (dont la prise d'effet sera la date de livraison aux futurs locataires), représentant 16% des surfaces détenues par ALTIXIA VALEUR :

- une surface de 557 m² a été louée à un restaurant (avec une durée ferme de 6 ans),
 - et une surface de 180 m² à une boulangerie,
- De nombreuses offres locatives ont été reçues et sont en cours d'étude (magasin alimentaire, décoration, prêt-à-porter).



Pour en savoir plus



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.

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

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.