

# 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 JUIN 2023



## CHIFFRES CLÉS

au 30.06.2023

PERFORMANCE YTD

**1,88%**

PERFORMANCE 2022\*

**5,09%**

VALEUR LIQUIDATIVE

**134,66 €**

ACTIF NET

**142 042 998 €**

ACTIF BRUT

**153 270 866 €**

NOMBRE D' ACTIONS

**1 054 824**

### LE MOT DU GERANT

Au 30 juin 2023 la valeur liquidative d'Altixia Valeur s'établit à 134,66 € soit une performance de +1,88% depuis le début de l'année, de +4,31% sur un an glissant et de +22,42% depuis l'origine. Le second trimestre 2023 a été marqué par l'acquisition de 4 actifs immobiliers répondant à la stratégie immobilière d'Altixia Valeur : des actifs répondant aux dernières normes énergétiques, récents ou en cours de développement, assortis de durées locatives longues.

L'OPCI a ainsi intégré dans son patrimoine immobilier un hôtel en reconstruction idéalement situé dans le centre ville de Reims, un commerce alimentaire en construction assorti d'un bail avec l'enseigne Grand Frais, et des locaux commerciaux en pied d'immeubles sur l'avenue du Prado à Marseille. L'actif de Marseille Prado a été acquis par l'intermédiaire d'un crédit bail immobilier bénéficiant d'une dette à taux fixe de 2%, négociée par le vendeur en 2022. Outre un emplacement de premier rang, Altixia Valeur bénéficie également d'un effet de levier induit par un endettement

à un taux très inférieur aux taux actuellement offerts par les banques.

Les actifs immobiliers livrés bénéficient de bons fondamentaux, avec une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux à 7,1 années, ce qui offre une très bonne visibilité sur les revenus, et un ratio de dette bancaire rapporté à la valeur des actifs demeure contenu à 14% (ce taux n'est que de 8% rapporté à l'actif de l'OPCI), avec une dette intégralement constituée d'emprunts à taux fixe.

Les actifs immobiliers en cours de développement devraient quant à eux contribuer significativement à la performance future de l'OPCI.

La poche financière affiche une performance de +0,86% depuis le début de l'année (soit une contribution à la performance de l'OPCI de +0,35%). Les actifs financiers sont majoritairement constitués de titres d'OPC obligataires, dont la performance devrait progresser dans un contexte attendu de ralentissement de la hausse des taux amorcé depuis l'année dernière.

\*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



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 ».

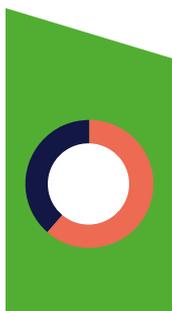
Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers et risque lié au recours à l'endettement.

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](http://www.altixia.fr)



## PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES

au 30.06.2023



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

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	YTD	3 mois
22,42%	5,85%	5,69%	5,09%	1,88%	0,74%



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
<a href="#">Bordeaux (33) - Unik</a>	Bureaux	4T 2023
<a href="#">Reims (51) - Rives de Vesle</a>	Commerces	2024
<a href="#">Grenoble (38) - Neo</a>	Bureaux	2025
<a href="#">Clermont-Ferrand (63)</a>	Commerces	3T 2024
<a href="#">Boulogne Billancourt (92)</a>	Commerces	2025
<a href="#">Le Plessis Robinson (92)</a>	Commerces	2T 2024
<a href="#">Sartrouville (78)</a>	Commerces	2T 2023
<a href="#">Hautmont (62)</a>	Commerces	1T 2024
<a href="#">Vernouillet (78)</a>	Crèche	2T 2024
<a href="#">Reims (51) - Tribe</a>	Hôtellerie	2T 2025

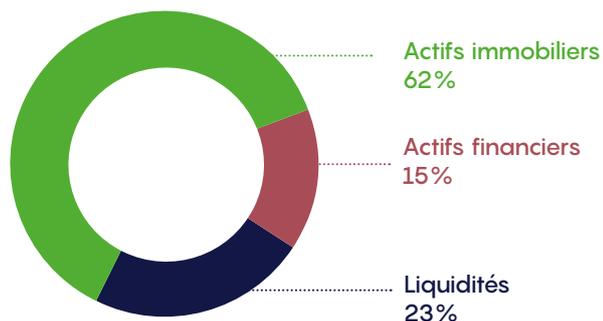
#### IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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

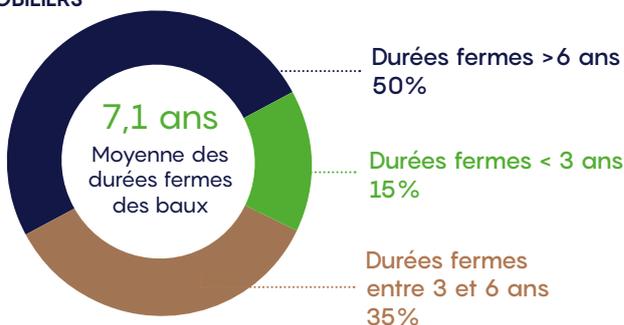
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
22%	14%	2,95%

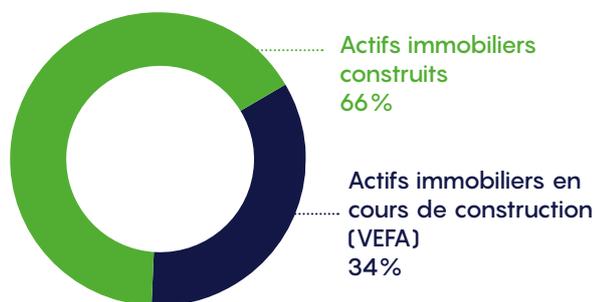
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



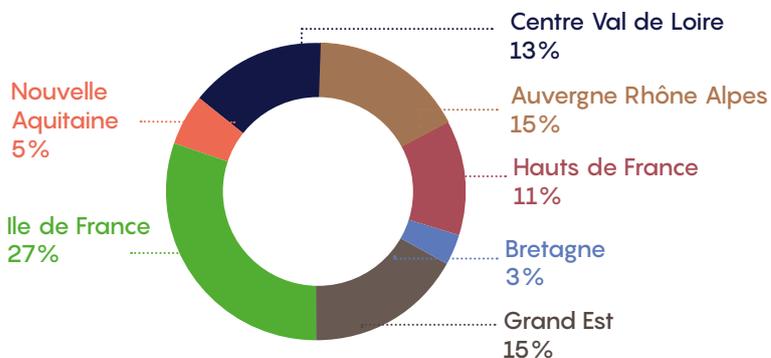
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



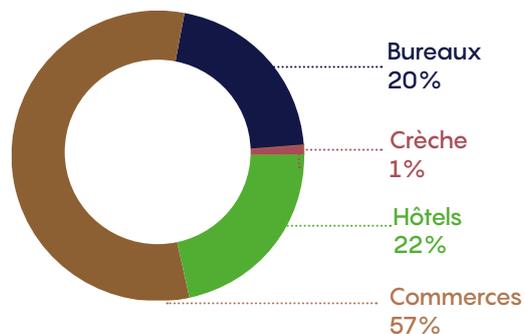
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*

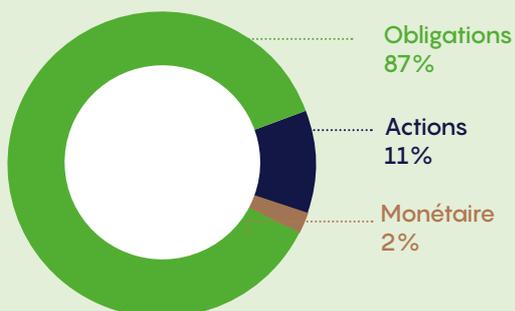


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



\*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes		Poids <sup>(1)</sup>
DNCA Invest Alpha Bonds	Obligations	20%
EDR Bond Allocation	Obligations	19%
EDR Euro High Yield	Obligations	10%

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



## LES NOUVELLES ACQUISITIONS

au cours du trimestre



photo non contractuelle - Grand Canal le Plessis Robinson

### Acquisition en avril 2023

Altixia Valeur a acquis en VEFA un ensemble commercial de 3 486 m<sup>2</sup> implanté dans la zone commerciale de Hautmont/Maubeuge. Ces trois commerces en cours de construction sont d'ores et déjà loués aux enseignes « Grand Frais », « Basic Fit » et « Quick ». Cette acquisition illustre parfaitement les convictions d'ALTIXIA REIM sur cette classe d'immobilier commercial : des actifs de type retail-park proposant une offre de commerces essentiels notamment restauration-alimentation, des activités de loisir et de bien-être.

Le site, situé au cœur de l'agglomération Hautmont-Maubeuge, bénéficie de la proximité immédiate de la N2 reliant Reims à la Belgique avec une sortie au sein du retail park qui regroupe de grandes enseignes nationales dont un Centre Commercial Auchan, Decathlon, Gifi, Kiabi, Action, McDonald's, Burger King, Intersport, Leroy Merlin, But, B&M, Darty...



Perspective - photo non contractuelle

### HAUTMONT (62)

[▶ Pour en savoir plus](#)

### VERNOUILLET (78)



Perspective - photo non contractuelle

### Acquisition en mai 2023

Altixia Valeur a acquis en VEFA un lot à destination de crèche d'une surface de 269 m<sup>2</sup>, assortie d'un jardin de 80m<sup>2</sup>, au sein de l'ensemble immobilier « Villa Cerisaie » à Vernouillet dans les Yvelines. La crèche fait déjà l'objet d'un bail d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes avec un exploitant de premier rang. Elle s'installera dans un quartier pavillonnaire, sur une avenue bénéficiant d'une vie commerciale importante et d'infrastructures scolaires. Elle sera idéalement située à proximité du centre ville et de la Gare de Vernouillet-Verneuil à 8 min à pied (ligne J du Transilien et ligne E du RER offrant un accès direct vers Paris prolongée en 2024).

**Acquisition en juin 2023**

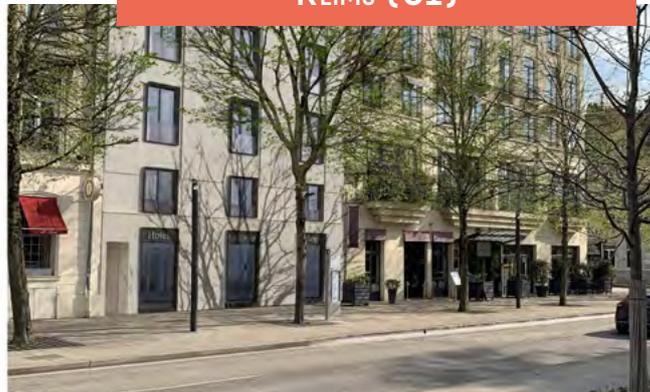
Altixia Valeur poursuit sa stratégie de création de valeur en investissant dans la restructuration complète de l'Hôtel Univers à Reims.

L'ensemble immobilier est situé sur une artère principale contournant l'hyper centre de la ville, essentiellement piéton.

Cet hôtel emblématique par sa façade art déco du début du XXe siècle fera l'objet d'une extension qui portera sa surface à 3 363m<sup>2</sup> et augmentera sa capacité de 42 à 91 chambres. Le projet prévoit également un restaurant, des salles de séminaires, des espaces de coworking, un rooftop avec une vue imprenable sur Reims et sa cathédrale.

L'hôtel sera exploité par son gérant historique sous l'enseigne lifestyle TRIBE (Groupe ACCOR) par l'intermédiaire d'un BEFA de 12 ans fermes.

 Pour en savoir plus

**REIMS (51)****MARSEILLE (13)****Acquisition en juin 2023**

Altixia Valeur a acquis le 30 juin des droits de crédit preneur portant sur deux surfaces commerciales en pied d'immeubles situées 205 avenue du Prado à Marseille. Une surface de 1000 m<sup>2</sup> est louée à l'enseigne de salles de sport Basic Fit pour une durée ferme de 12 ans, et une surface de 493 m<sup>2</sup> est louée à Vinfast pour un showroom automobile dédié aux véhicules 100% électriques de la marque avec une durée ferme de 6 ans. Outre ces durées fermes des baux, le crédit bail immobilier acheté bénéficie d'un taux d'intérêt fixe de 2%. Ces commerces sont idéalement placés au coeur de cette artère centrale de Marseille où ces types de surfaces sont rares et très recherchées.



photo non contractuelle – Clermont-Ferrand

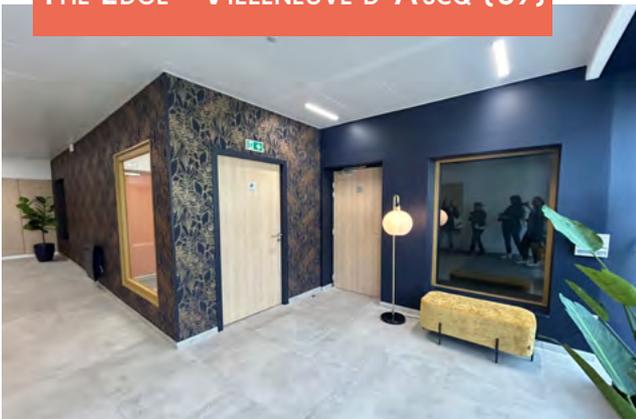


## LA VIE LOCATIVE

au cours du trimestre



### THE EDGE - VILLENEUVE D'ASCQ (59)



Nouvel aménagement du hall

Une surface de 350 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une prise à bail par la société LHH le 30 juin portant le taux d'occupation physique de l'immeuble The Edge de Villeneuve d'Ascq à 66%. LHH est un cabinet de conseil en Ressources Humaines spécialisé dans l'accompagnement d'experts, cadres et dirigeants.



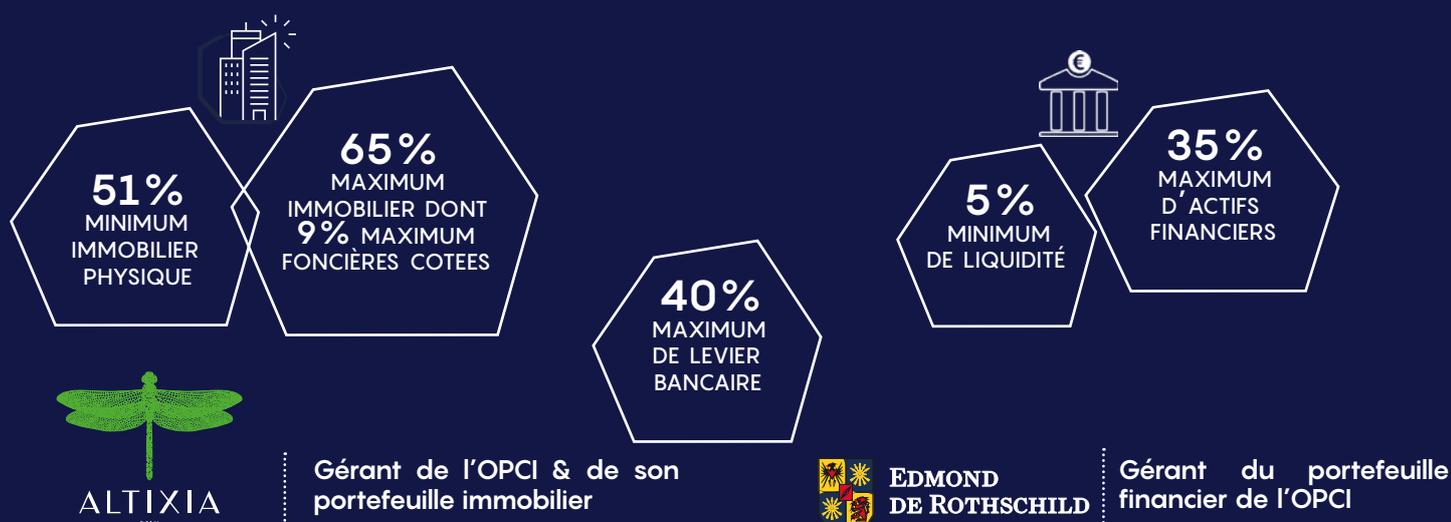
Pour en savoir plus



Un service client à votre écoute  
01 80 05 26 20 – [serviceclient@ALTIXIA.fr](mailto: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](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.

## 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.