

ALTIXIA
REIM

opci

ALTIXIA VALEUR

La création de valeur
en immobilier

PART P : FRO013442845
au 31 décembre 2023

REPORTING

4T 2023



Sommaire

4^e trimestre 2023

Le mot du gérant & les chiffres clés	3
Les caractéristiques principales de l'OPCI	4
Portefeuille et valeurs liquidatives	5
Rétrospective des acquisitions	6
Un service innovant : détention directe au nominatif	7
Rappel des ratios clés	8

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 31.12.2023

PERFORMANCE 2023*

3,74%

PERFORMANCE 2022*

5,09%

VALEUR LIQUIDATIVE

137,13 €

ACTIF NET

157 016 691 €

ACTIF BRUT

173 933 070 €

NOMBRE D' ACTIONS

1 145 004

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

Le mot du gérant

Une nouvelle fois, l'OPCI ALTIXIA VALEUR figure en tête du classement des OPCIS Grand Public avec une performance annuelle de + 3,74% en 2023,

Le marché immobilier aura été marqué au cours de l'année 2023 par une forte baisse des transactions et par des baisses de valeur de certaines typologies d'actifs immobiliers, notamment les bureaux en Ile de France et de manière générale tous les actifs obsolètes ne répondant plus aux exigences des locataires en termes de performance énergétique.

Au cours de l'année, l'OPCI a collecté un montant net de 36,3 M€, ce qui représente une hausse de son actif net de +32% comparé à son niveau de fin 2022. Bien que cette hausse soit moins marquée que celle qui avait été enregistrée au cours de l'année 2022, cette croissance reste très significative et confirme l'intérêt des investisseurs pour la stratégie de gestion pertinente déployée par ALTIXIA REIM.

ALTIXIA VALEUR a investi 23 M€ au titre des engagements de VEFA pris sur de nouvelles acquisitions immobilières en 2023, et 13,8 M€ en rachat de droits de crédit preneur (actifs loués par des baux longs et financés en crédit-bail). Cette typologie de droits réels immobiliers, qui fait partie de l'univers investissable des OPCIS, a permis de générer de l'effet de levier et de bénéficier de conditions de financement bien plus avantageuses que celles de crédits hypothécaires équivalents qui auraient été conclus en 2023. Au total, 10 nouveaux actifs ont été acquis par l'OPCI en 2023 : exclusivement des actifs neufs (en cours de construction ou récemment livrés) de commerces de proximité, de loisirs, et d'hôtellerie.

La poche immobilière a donc encore permis, dans ce contexte dégradé,

de contribuer positivement à la performance d'ALTIXIA VALEUR : au cours d'une année 2023 marquée par la hausse des taux de rendement immobilier (et donc des baisses de valeur), une majeure partie du patrimoine de l'OPCI, acheté à des valeurs métriques bien en dessous de celles d'actifs comparables « livrés/loués », a donc été moins affectée par les hausses de taux. Le cœur de la stratégie immobilière d'ALTIXIA VALEUR reste le travail d'Asset management de la société de gestion et la signature de nouveaux baux, mais également l'amélioration des futurs locaux pendant la phase de construction. A titre d'exemple, l'ajout de 4 chambres au projet initial du futur hôtel Tribe de Reims a permis de négocier une hausse du loyer significative avec l'exploitant, qui a elle-même eu une incidence positive sur la valeur de l'actif.

La stratégie prudente de la poche financière, qui est restée majoritairement investie en titres d'OPC à dominante obligataire et à l'écart des investissements en titres vifs et en titres de foncières cotées, a pu pleinement jouer son rôle et soutenir la performance globale d'ALTIXIA VALEUR. En effet, la poche financière a enregistré une performance annuelle de + 4,61%, ce qui représente une contribution de + 0,85% à la performance globale de l'OPCI pour l'année 2023. Le gérant Edmond de Rosthchild AM a favorisé des supports monétaires sans risque de type « comptes à terme » au cours du premier semestre, la fin du second semestre ayant quant à elle été marquée par une plus forte pondération des supports investis en actions dans un contexte de forte hausse des marchés boursiers.

Nous vous souhaitons une très belle année 2024!



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'AGRÉMENT 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 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.

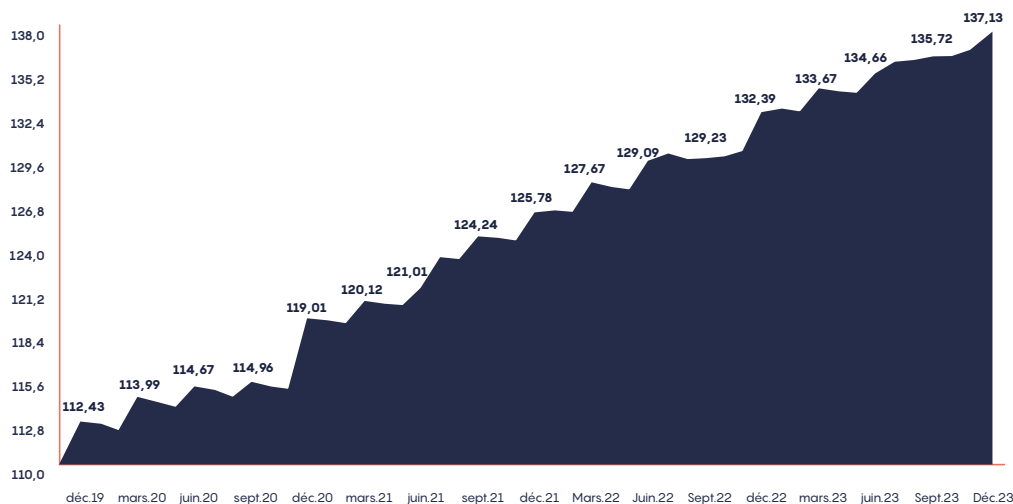
Le détail des risques de l'OPCI est disponible sur le site internet www.altixia.fr ou en cliquant sur le lien <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#risques>



Portefeuille & Valeurs liquidatives au 31.12.2023

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	2023	3 mois
24,66%	5,85%	5,69%	5,09%	3,74%	1,04%



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	2025
Reims (51) - Rives de Vesle	Commerces	2T 2024
Grenoble (38) - Neo	Bureaux	2025
Clermont-Ferrand (63)	Commerces	2025
Boulogne Billancourt (92)	Commerces	2025
Le Plessis Robinson (92)	Commerces	2T 2024
Hautmont (62)	Commerces	1T 2024
Vernouillet (78)	Crèche	4T 2024
Reims (51)	Hôtels (marque Tribe, Accor)	2T 2025
Nantes (44) - Îlot Bergeron	Commerces	1T 2025

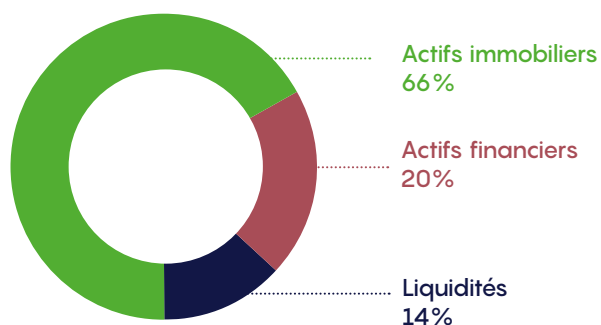
IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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
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
Pornichet (78)	Loisirs	Up2Play

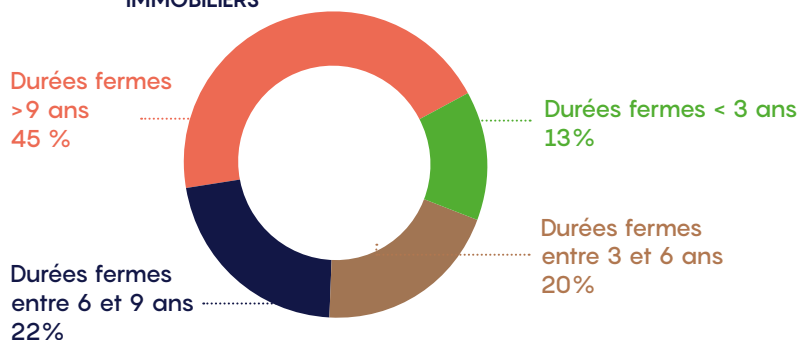
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
14%	17%	2,38%

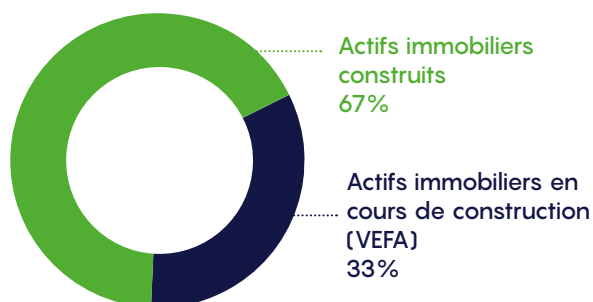
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



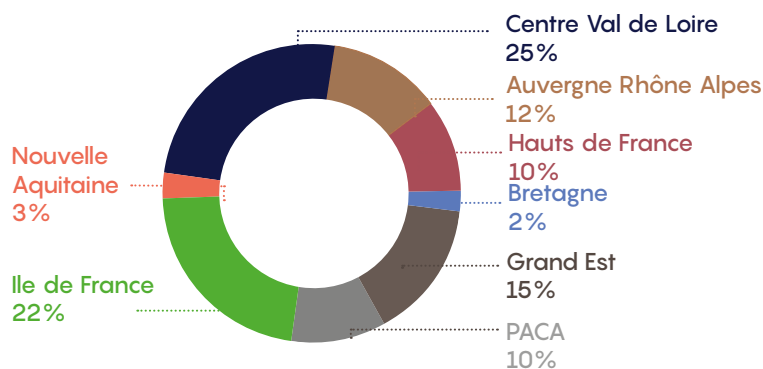
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



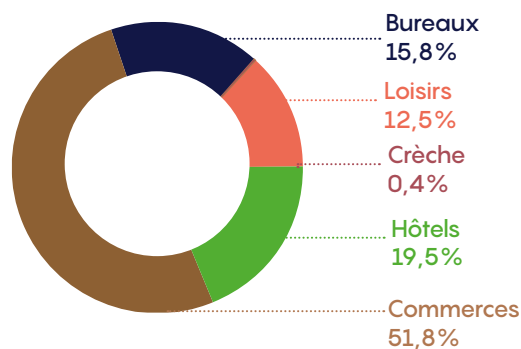
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

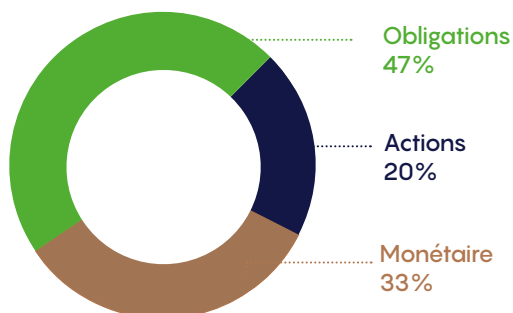


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHÉ FINANCIÈRE



Principales lignes		Poids ⁽¹⁾
Compte à terme taux fixe 4,25%	Monétaire	30%
EDR Bond Allocation	Obligations	21%
EDR Euro High Yield	Obligations	6%

⁽¹⁾ en % du total de la poche financière

Rétrospective des acquisitions en 2023

BOULOGNE BILLANCOURT (92)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en janvier 2023
8 commerces de pied d'immeubles en VEFA en blanc

CLERMONT-FERRAND (63)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en février 2023
commerces en VEFA en blanc

SARTROUVILLE (78)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en mars 2023
1 commerce en VEFA

LE PLESSIS ROBINSON (92)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en mars 2023
2 commerces en VEFA

HAUMONT (62)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en avril 2023
3 commerces en VEFA

VERNOUILLET (78)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en mai 2023
1 crèche en VEFA

REIMS (51)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en juin 2023
Restructuration d'un hôtel

MARSEILLE (13)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition de droits de crédit preneur en juillet 2023
2 commerces de pied d'immeubles

PORNICHET (44)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition de droits de crédit preneur en juillet 2023
Complexe de loisirs

NANTES (44)



[▶ Pour en savoir plus](#)

Acquisition en juillet 2023
2 commerces en VEFA

Un service innovant Détenion directe au «nominatif»

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 détention 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 détention **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

51%
MINIMUM
IMMOBILIER
PHYSIQUE

65%
MAXIMUM
IMMOBILIER DONT
9% MAXIMUM FON-
CIÈRES COTEES

40%
MAXIMUM
DE LEVIER
BANCAIRE

5%
MINIMUM
DE LIQUIDITÉ

35%
MAXIMUM
D'ACTIFS
FINANCIERS



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.

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 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.