

ALTIXIA  
REIM

opci  
ALTIXIA VALEUR

La création de valeur  
en immobilier

PART P : FR0013442845  
au 30 septembre 2024

REPORTING  
3T 2024

Ne manquez plus rien de  
votre épargne !



# Sommaire

**3<sup>ème</sup>**  
**trimestre**  
**2024**

Le mot du gérant & les chiffres clés .....	3
Les caractéristiques principales de l'OPCI .....	4
Portefeuille et valeurs liquidatives .....	5
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).

## Le mot du gérant

Au 30 septembre 2024, la valeur liquidative de l'OPCI Altixia Valeur s'établit à 130,24 €, soit un repli de -5,02% depuis le début de l'année, +18,4% depuis la création de l'OPCI en octobre 2019.

Cette première sous-performance de l'OPCI depuis son lancement s'explique par deux facteurs.

- D'une part, la conjoncture économique de ces derniers mois a été marquée par une forte inflation et des taux d'intérêts beaucoup plus élevés. Cela a eu un impact direct en premier lieu sur la capacité d'emprunt des commerçants et, par conséquent, sur les délais de commercialisation. En effet, les cellules de commerces en pied d'immeuble acquises en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par l'OPCI ALTIXIA VALEUR sont le plus souvent en l'état « brut de béton » et nécessitent d'important travaux d'aménagement généralement financés par les locataires à crédit. Le second impact concerne la consommation des ménages qui s'est ralentie rendant la rentabilité économique des commerces plus fragile. Les valeurs locatives des actifs de certaines zones ont donc diminué, a fortiori dans les nouveaux quartiers où la commercialité est à créer. Notre priorité actuelle est d'accroître le taux d'occupation de nos actifs livrés. Nous sommes convaincus que la dynamisation des zones concernées par l'arrivée de nouveaux locataires permet de renforcer encore plus leur attractivité,

et permettra à terme de se traduire par la remontée de leur valeur d'expertise

A la suite des échanges avec la société de gestion, ces difficultés ont été prises en compte par les experts immobiliers au 30 septembre de façon concrète pour certains actifs dont Reims Rives de Vesles, s'agissant d'un quartier en création, et les hôtels de Tours dont l'exploitant fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire.

- D'autre part, des doutes sérieux sur la capacité du promoteur à livrer dans les délais convenus un actif conforme aux stipulations de la VEFA sont apparus depuis la rentrée concernant l'actif de Clermont-Ferrand (3,6 % de l'actif net). Ces doutes ne permettant pas à ce stade de commercialiser cet actif faute de visibilité, une forte décote sur sa valeur a été appliquée.

D'une façon générale, cette baisse de la valeur liquidative au 30 septembre ne remet pas en cause la stratégie développée par l'OPCI Altixia Valeur et la qualité de son patrimoine immobilier. Ainsi, dans le cadre de la rotation des actifs « matures » du patrimoine de l'OPCI ALTIXIA VALEUR, deux actifs ont été mis en vente et ont reçu des offres d'acquisition conformes à leurs valeurs d'expertise. Ces éléments, cumulés à la redynamisation de la commercialisation et à la baisse des taux engagée par la BCE, sont des atouts indéniables pour la performance future de l'OPCI ALTIXIA VALEUR.

## CHIFFRES CLÉS

au 30.09.2024

### PERFORMANCE 2023\*

3,74%

### PERFORMANCE YTD

-5,02%

### VALEUR LIQUIDATIVE

130,24 €

### ACTIF NET

146 683 410 €

### ACTIF BRUT

162 754 338 €

### NOMBRE D' ACTIONS

1 126 223,57

\*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, 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](http://www.altixia.fr) ou en cliquant sur le lien <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#risques>

# Portefeuille & Valeurs liquidatives

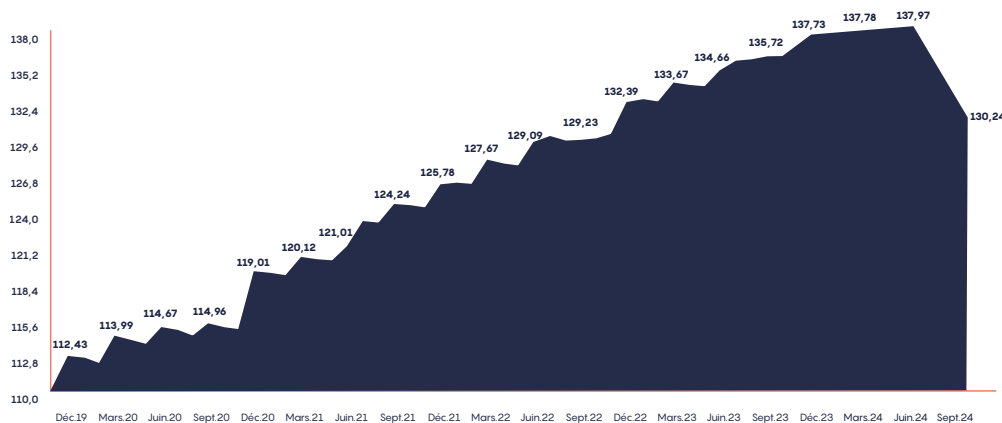
au 30.09.2024



Perspective | Nantes - Altixia REIM

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	2023	3 mois
18,40%	5,85%	5,69%	5,09%	3,74%	-5,60%



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
Bordeaux (33) - Unik	Bureaux	2026
Reims (51) - Rives de Vesle	Commerces	3T 2025
Grenoble (38) - Neo	Bureaux	1T 2025
Clermont-Ferrand (63) - ILO23	Commerces	4T 2025
Boulogne Billancourt (92)	Commerces	2025
Le Plessis Robinson (92)	Commerces	4T 2025
Vernouillet (78)	Crèches, écoles	4T 2024
Reims (51) - Tribe	Hôtellerie	3T 2025
Nantes (44) - Îlot Bergeron	Commerces	1T 2025

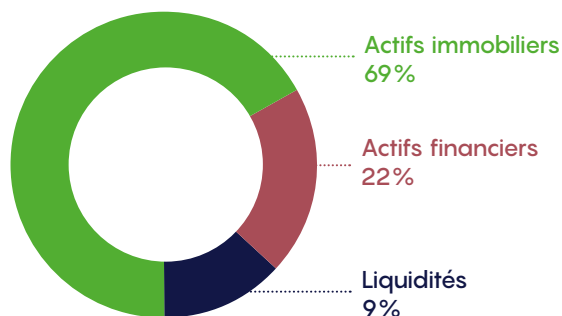
### IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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

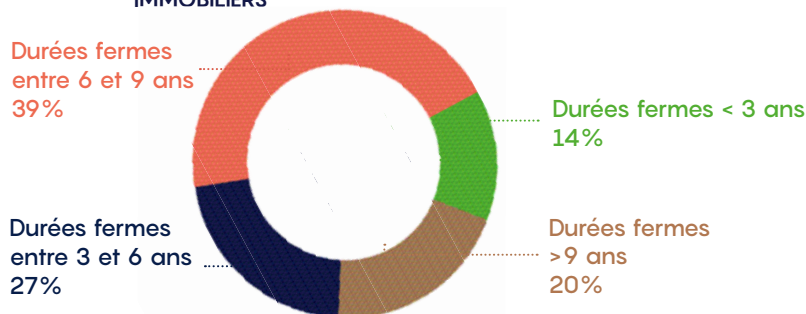
### RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
9%	17%	5,90%

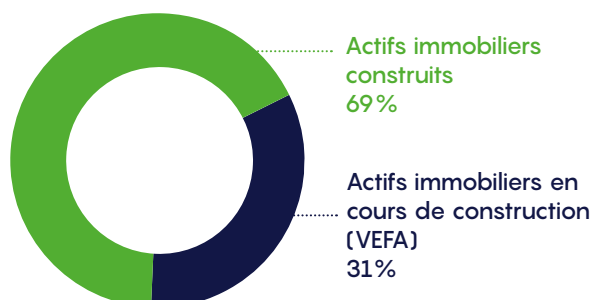
### RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



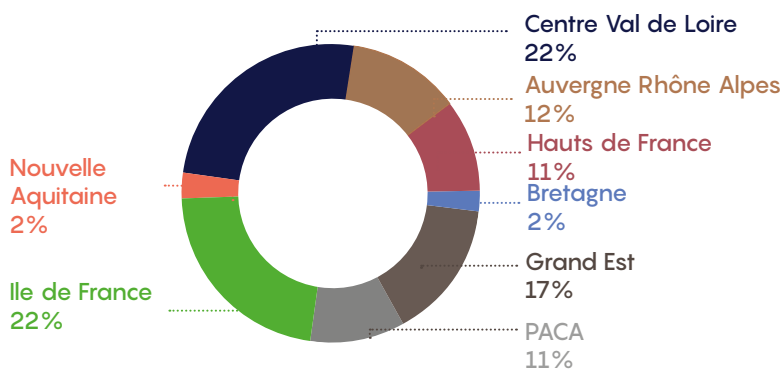
### DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



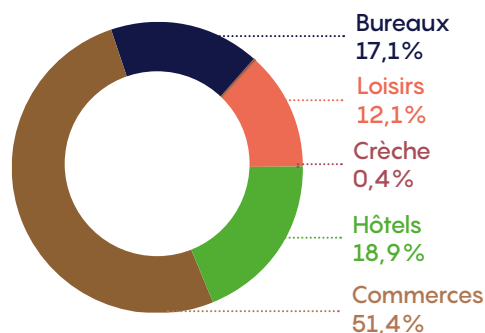
### DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*

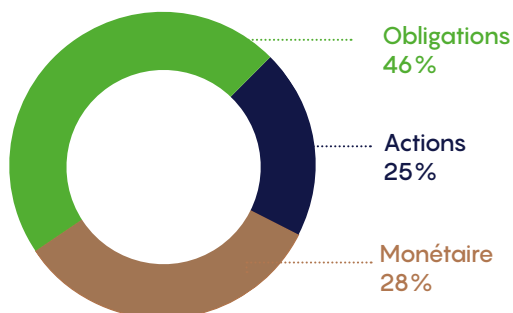


### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



\*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 3,90%	Monétaire	28%
EDR Bond Allocation	Obligations	15%
EDR Euro High Yield	Monétaire	11%

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

## 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.

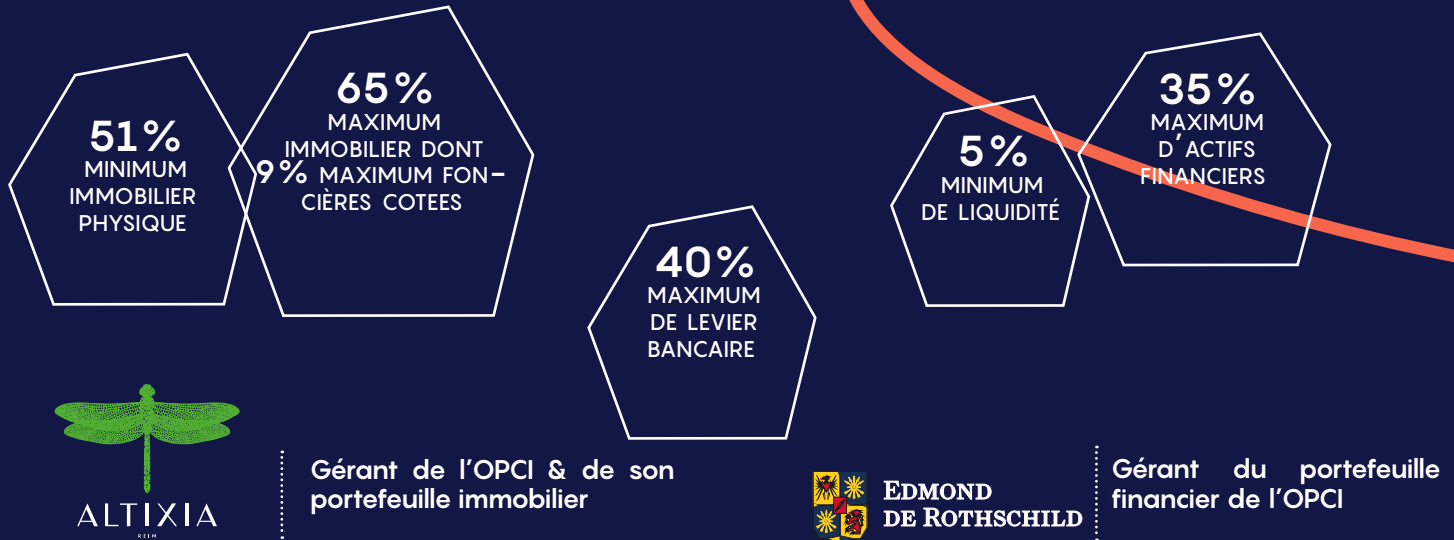
### UNE SOLUTION SÉCURISÉE, ÉLABORÉE AVEC L'OUTIL BLOCKCHAIN

**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



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.



(Re)-découvrez toutes les actualités de l'OPCI Altixia Valeur sur nos réseaux sociaux !

**Émilie LORI**

Responsable Service Clients

**Benoît GIRARDON**

Directeur de la Relation Clients



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