

# 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 31 MARS 2022

## CHIFFRES CLÉS

au 31.03.2022

PERFORMANCE 2021\*

**5,69%**

PERFORMANCE YTD\*

**1,50%**

VALEUR LIQUIDATIVE

**127,67 €**

ACTIF NET

**60 946 571 €**

ACTIF BRUT

**70 446 956 €**

NOMBRE D' ACTIONS

**477 366,11**

\*LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉSAGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES



Fil Info  
Ne manquez plus rien de  
votre épargne



Découvrez nos autres  
solutions d'investissement  
[www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)



Nous sommes ravis de vous annoncer la belle performance arrêtée au 31 mars soit 1.50% net des frais de gestion. Deux principaux événements sont intervenus ce trimestre : le lancement de la poche financière avec Edmond de Rothschild AM (France) et l'avancement des chantiers des acquisitions réalisées en VEFA par votre OPC. A noter tout particulièrement les travaux réalisés sur le site emblématique de Chatenay Malabry qui devraient permettre son ouverture prochaine au public. Enfin, l'OPCI ALTIXIA VALEUR a été récompensé du prix de la rédaction du magazine Investissements Conseils. Nous sommes donc fiers de cette belle reconnaissance que nous partageons volontiers avec l'ensemble des investisseurs qui nous ont fait confiance et sans qui nous n'aurions jamais pu l'obtenir !  
Bonne lecture à vous.

Sonia Fendler  
Présidente 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 ».

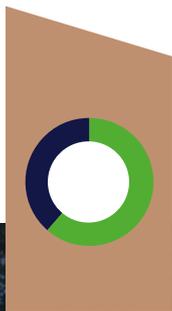
Risques importants non pris en compte dans l'indicateur : risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers et risque lié au recours à l'endettement.

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



## PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES DE VOTRE OPCI au 31.03.2022



image non contractuelle

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

depuis le 31.10.2019	2020	2021	YTD	3 mois
16,06%	5,85%	5,69%	1,50%	1,50%



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

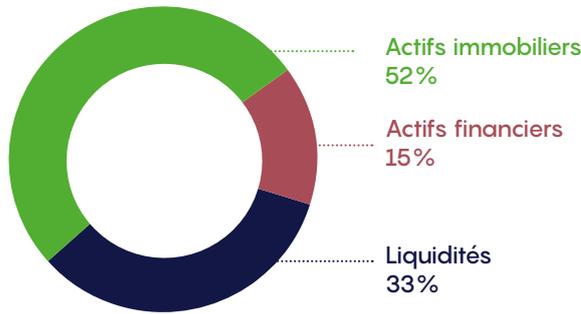
Les performances actuelles ne présagent pas des performances futures.

### ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

VILLE	TYPLOGIE	LOCATAIRE	DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON
IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION (VEFA)			
<a href="#">Bordeaux (33) - Unik</a>	Bureaux	en cours de commercialisation	septembre 2022
<a href="#">Chatenay-Malabry (92) - LaVallée</a>	Commerces	en cours de commercialisation	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
IMMEUBLES EN EXPLOITATION			
<a href="#">Villeneuve d'Ascq (59) - The Edge</a>	Bureaux	en cours de commercialisation	-
<a href="#">Pacé -Rennes (35)</a>	Bureaux	Start up spécialisée en IA	-
<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="#">Tours (37)</a>	Hôtels (Hilton Garden Inn)	Naos Hôtels Groupe	-
<a href="#">Tours (37)</a>	Hôtels (Hampton by Hilton)	Naos Hôtels Groupe	-

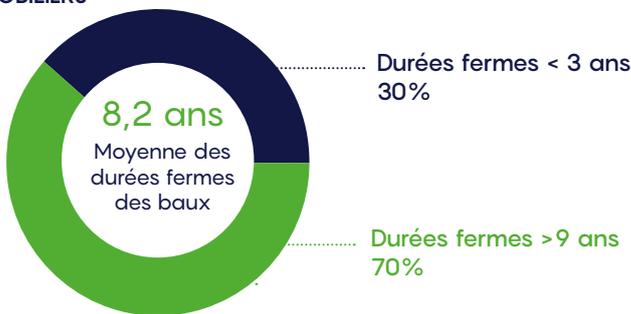
Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
33%	20%	4,53%

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

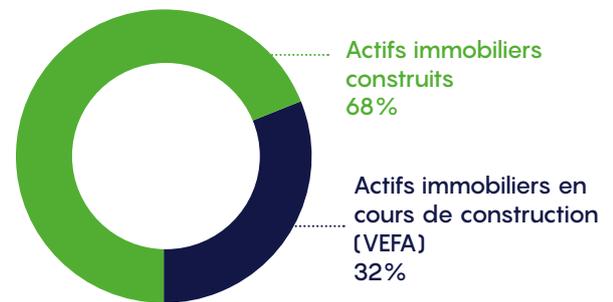


Ouverture de la poche financière de l'OPCI ce trimestre : une allocation d'actifs financiers vient compléter le patrimoine du fonds.

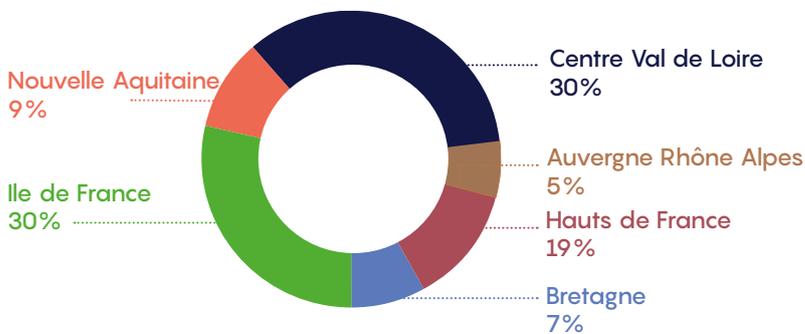
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



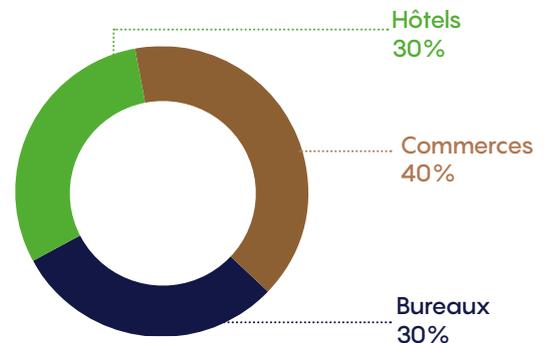
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



\*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

Rappel des ratios clés à l'issue d'une période de 3 ans





## AVANCEMENT DES ACQUISITIONS EN CONSTRUCTION

au cours du trimestre

### 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 maintenue à l'été 2022**, concomitamment à l'ouverture du quartier aux premiers habitants.

La pré-commercialisation des commerces se poursuit avec la signature d'un 3<sup>ème</sup> bail (dont la prise d'effet sera la date de livraison aux futurs locataires) : une surface de 129 m<sup>2</sup> a été louée à un cuisiniste sous l'enseigne PERENE (avec une durée ferme de 6 ans).

L'ensemble des baux signés représente 24% des surfaces détenues par ALTIXIA VALEUR.

De nombreuses offres locatives ont été reçues et sont en cours d'étude (magasin alimentaire, décoration, prêt-à-porter).



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.



Image non contractuelle



Pour en savoir plus



LA VIE **LOCATIVE** au 31 mars

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

La commercialisation des surfaces est en cours avec plusieurs marques d'intérêt.

L'immeuble The Edge a obtenu la certification E+C- un label créé pour contribuer à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve.



Pour en savoir plus

## LE CHESNAY (78)

Le magasin alimentaire bio La Vie Claire a ouvert début mars.



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](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.

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