

# 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 DECEMBRE 2022



## CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2022

PERFORMANCE 2022\*

# 5,09%

VALEUR LIQUIDATIVE

# 132,18 €

ACTIF NET

# 113 338 376 €

ACTIF BRUT

# 119 872 459 €

NOMBRE D' ACTIONS

# 857 390

\*LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

### LE MOT DU GERANT

Altixia Valeur termine l'année sur une valeur liquidative de 132,18 € et une performance annuelle de +5,09%\* qui permet à votre OPCI de se classer une nouvelle fois parmi les OPCI les plus performants en 2022. Selon l'expression consacrée, les performances passées ne préjugent pas des performances futures, pour autant, fort est de constater que l'OPCI ALTIXIA VALEUR a, chaque année, présenté une performance supérieure à 5%. Ainsi, depuis sa création le 31 octobre 2019, Altixia Valeur a ainsi délivré une performance annuelle moyenne de 5,54%.

Au cours de l'année 2022, l'OPCI a collecté un montant de 63,7M€ (pour 1,6M€ de rachats) ce qui correspond à une augmentation de +136% de son Actif Net, soulignant l'attrait et la confiance des investisseurs dans la stratégie de ce fonds.

Sur le plan économique l'année 2022 aura été fortement marquée par les hausses des taux d'intérêt, avec des marchés financiers rythmés par les banques centrales. Les publications économiques ont cependant confirmé le ralentissement de l'inflation aux Etats Unis et en Europe grâce au reflux des prix de l'énergie. Dans ce contexte la

poche financière de l'OPCI, majoritairement investie en actifs obligataires et monétaires, n'a contribué qu'à hauteur de -0,85% à la performance annuelle.

Le portefeuille immobilier de l'OPCI a été marqué par 3 transactions d'actifs en VEFA parfaitement en ligne avec la stratégie de création de valeur de l'OPCI, représentant un engagement financier total d'environ 25M€.

L'actif de Chatenay Malabry, constitué de 12 lots de commerces de pied d'immeubles dans le nouvel éco quartier LaVallée a été livré en milieu d'année, avec la prise d'effet des premiers baux. Le taux d'occupation des commerces est de 43% à fin 2022. La signature de baux à des valeurs métriques conformes aux attentes de la société de gestion et l'attractivité du quartier, confirmée par le succès des ventes de logements, ont fortement contribué à la hausse de la valeur vénale de cet actif qui représente 28% de la valeur du patrimoine immobilier de fin d'année et conserve encore un fort potentiel de création de valeur lié aux baux restant à signer.

Il est encore temps de vous souhaiter une très belle année 2023.



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



## PORTEFEUILLE & VALEURS LIQUIDATIVES

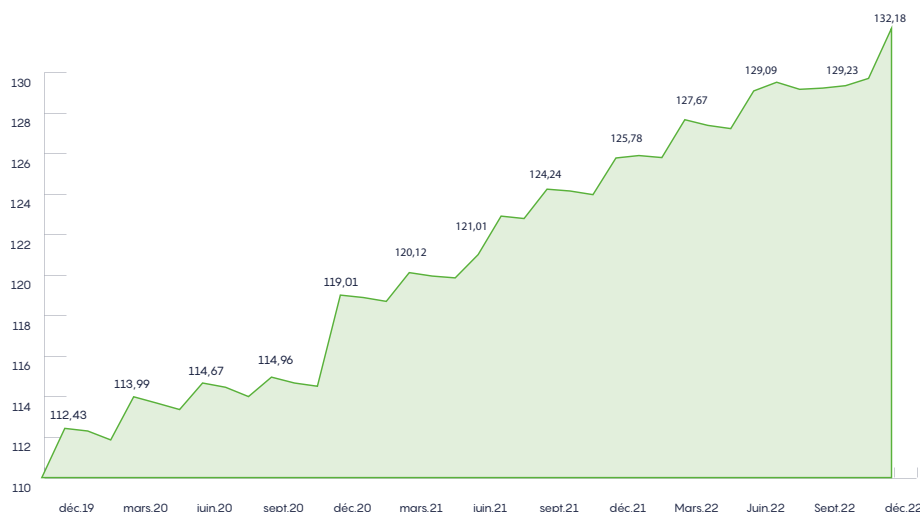
au 31.12.2022



image non contractuelle

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

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	3 mois
20,16%	5,85%	5,69%	5,09%	2,28%



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

Les performances actuelles ne préjugent pas des performances futures.

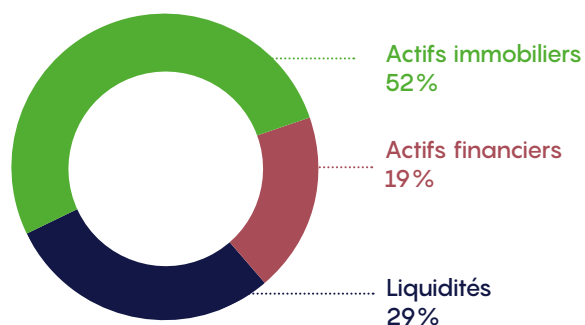
### ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

VILLE	TYPLOGIE	LOCATAIRE	DATE PRÉVISIONNELLE DE LIVRAISON
<b>IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION (VEFA)</b>			
<a href="#">Bordeaux (33) - Unik</a>	Bureaux	en cours de commercialisation	3T 2023
<a href="#">Reims (51) - Rives de Vesle</a>	Commerces		2024
<a href="#">Grenoble (38) - Neo</a>	Bureaux		2025
<b>IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>			
<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="#">Chatenay-Malabry (92) - LaVallée</a>	Commerces	en cours de commercialisation	-
<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	-

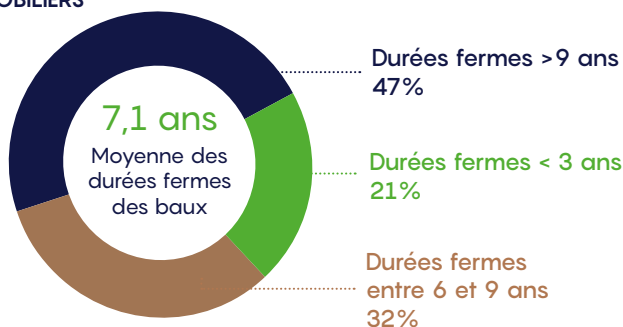
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
29%	12%	3,30%

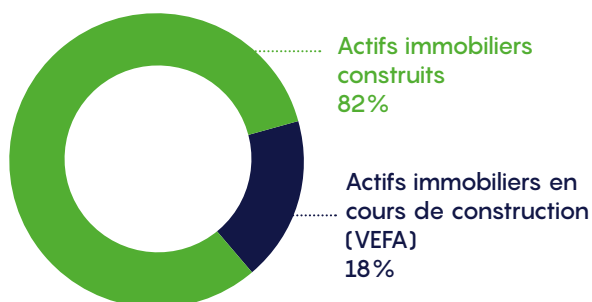
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



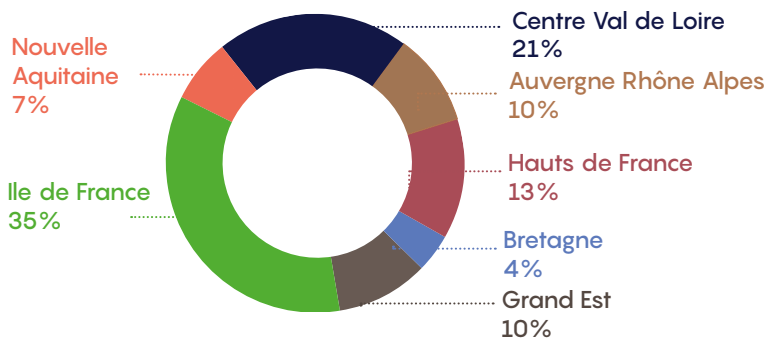
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



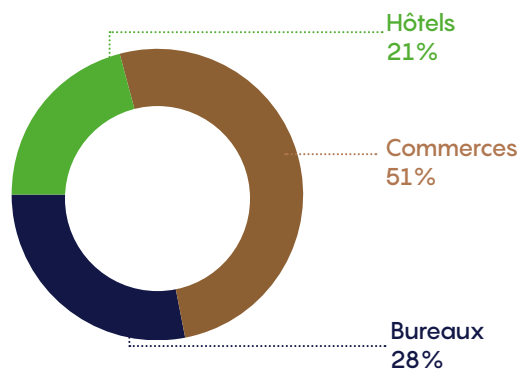
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*

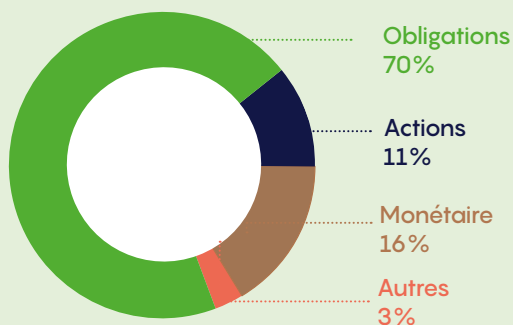


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS\*



\*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes (sur 12)		Poids <sup>(1)</sup>
EDRF Bond Allocation A	Europe	35%
DNCA Invest Alpha Bonds	Monde	16%

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





## LES NOUVELLES ACQUISITIONS

au cours du trimestre



### Acquisition en décembre 2022

Actif de bureaux en VEFA, dont la construction sera assurée par le promoteur 6ème Sens. L'immeuble sera implanté au cœur d'une ZAC située en centre ville de Grenoble, dans le quartier de la Presqu'île. Ce quartier, véritable pôle d'excellence scientifique, se distingue par la présence de centres de recherche, d'universités, d'entreprises et de start up, parmi lesquels le Commissariat à l'Energie Atomique, le CNRS, ST Microelectronics, Schneider Electric, laboratoire BioMérieux...

L'immeuble baptisé NEO est implanté en bordure de l'axe autoroutier reliant Grenoble à Lyon et bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et de la proximité de la gare SNCF de Grenoble. La rareté de l'offre de bureaux neufs et centraux allié au dynamisme économique de l'agglomération grenobloise constituent une vraie opportunité de future création de valeur pour l'OPCI. L'immeuble développera une surface utile de 3500 m<sup>2</sup> et sera construit avec une qualité environnementale «HQE Très Performant». La date de livraison prévisionnelle est fin 2024.

 Pour en savoir plus

### NÉO GRENOBLE (38)



Perspective - photo non contractuelle

### REIMS RIVES DE VESLES (51)



Perspective - photo non contractuelle

### Acquisition en octobre 2022

Acquisition des 10 cellules commerciales en pied d'immeuble dans un nouveau quartier de Reims, les «Rives de Vesle», qui comprendra notamment plus de 500 logements, une résidence sénior, un hôtel de 150 chambres. Ce programme développé par le promoteur Quartus en bordure de la Vesle, avec vue sur la cathédrale et le centre ville de Reims, sera directement desservi par un tramway. Les commerces développeront une surface totale de 7850 m<sup>2</sup> dédiés à des commerces de proximité, des commerces alimentaires, de restauration et des cabinets médicaux. La date de livraison prévisionnelle est fin 2024.

 Pour en savoir plus





## LA VIE LOCATIVE

au cours du trimestre

### CHATENAY-MALABRY (92)



Ouverture de la boulangerie «L'Etoile du berger»



Travaux en cours pour l'ouverture prochaine du cuisiniste «Perene»



Cours des commerces



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

