

ALTIXIA
REIM

opci

ALTIXIA VALEUR

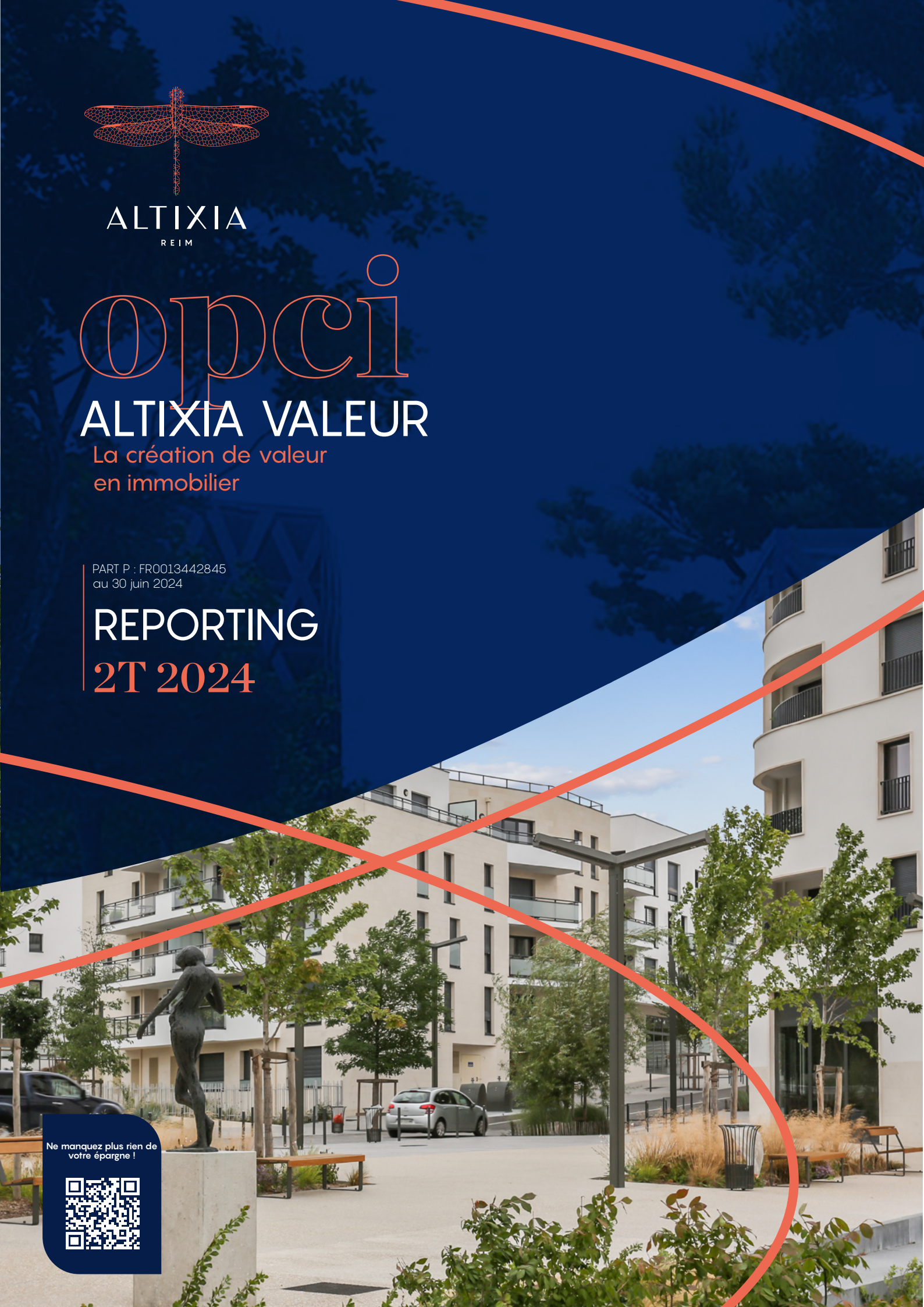
La création de valeur
en immobilier

PART P : FRO013442845
au 30 juin 2024

REPORTING

2T 2024

Ne manquez plus rien de
votre épargne !



Sommaire

2^{ème}
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).

CHIFFRES CLÉS

au 30.06.2024

PERFORMANCE 2023*

3,74%

PERFORMANCE YTD

0,61%

VALEUR LIQUIDATIVE

137,97 €

ACTIF NET

159 695 493 €

ACTIF BRUT

176 055 565 €

NOMBRE D' ACTIONS

1 157 386,56

Le mot du gérant

Au 30 juin 2024, la valeur liquidative de Altixia Valeur s'établit à 137,97 €, soit une progression de + 0,61% depuis le début de l'année, 2,46% sur un an glissant et + 25,43% depuis la création de l'OPCI, fin 2019.

Altixia Valeur ayant atteint son ratio immobilier cible équivalent à 65% de l'actif, aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours du trimestre. Le patrimoine immobilier de votre OPCI bénéficie d'atouts immobiliers incontournables :

- Des emplacements de premier choix.
- Plus de 90% d'actifs livrés neufs ou en cours de construction, construits aux dernières normes, sur lesquels peu ou pas de travaux sont à prévoir à moyen terme.
- Une réserve de valeur à venir pour les actifs en portefeuille en cours de construction, qui se concrétisera au fur et à mesure de la commercialisation. Ces actifs représentent environ 30% du patrimoine immobilier.

• Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux des actifs en exploitation de 7 années, offrant une visibilité exceptionnelle sur les revenus. Les actifs générant du rendement immobilier et loués à 100% représentent actuellement 42% de la valeur du patrimoine immobilier.

La poche financière gérée par Edmond de Rothschild AM a pour sa part généré une performance de +0,17% sur le trimestre. Le gérant a poursuivi au cours du trimestre une stratégie prudente avec une allocation en OPC monétaires et en compte à terme représentant 48% de la poche financière.

RÉDIGÉ PAR LUC BRICAUD
DIRECTEUR DE LA GESTION DES FONDS – ALTIXIA REIM



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



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>

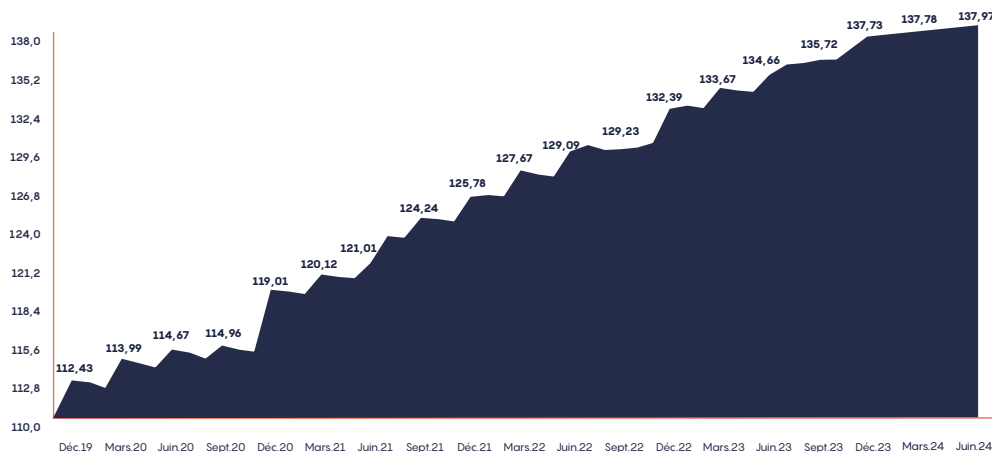


Portefeuille & Valeurs liquidatives

au 30.06.2024

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	2023	3 mois
25,43%	5,85%	5,69%	5,09%	3,74%	0,14%



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	2026
Reims (51) - Rives de Vesle	Commerces	2T 2024
Grenoble (38) - Neo	Bureaux	1T 2025
Clermont-Ferrand (63) - ILO23	Commerces	4T 2025
Boulogne Billancourt (92)	Commerces	2025
Le Plessis Robinson (92)	Commerces	3T 2024
Vernouillet (78)	Crèches, écoles	3T 2024
Reims (51) - Tribe	Hôtellerie	3T 2025
Nantes (44) - Îlot Bergeron	Commerces	1T 2025

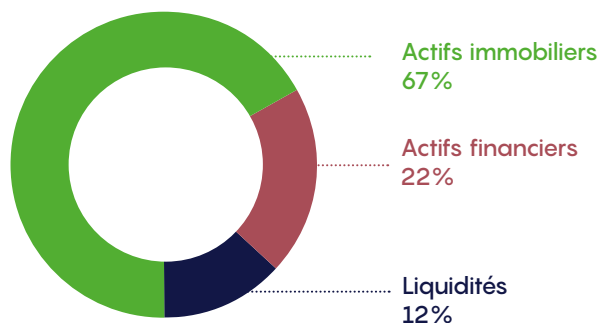
IMMEUBLES EN EXPLOITATION

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

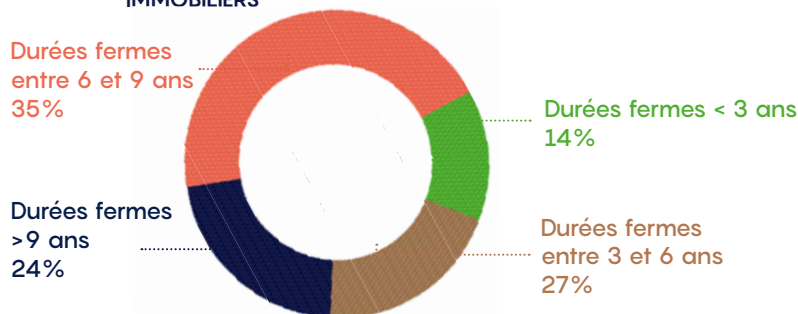
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
11%	16%	0,97%

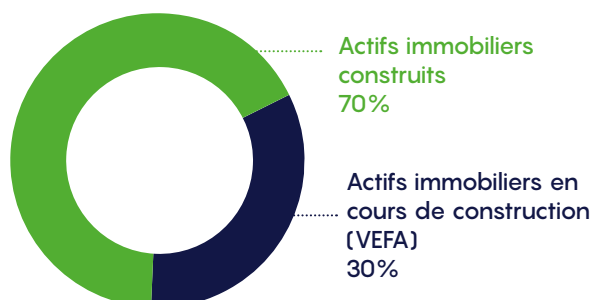
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



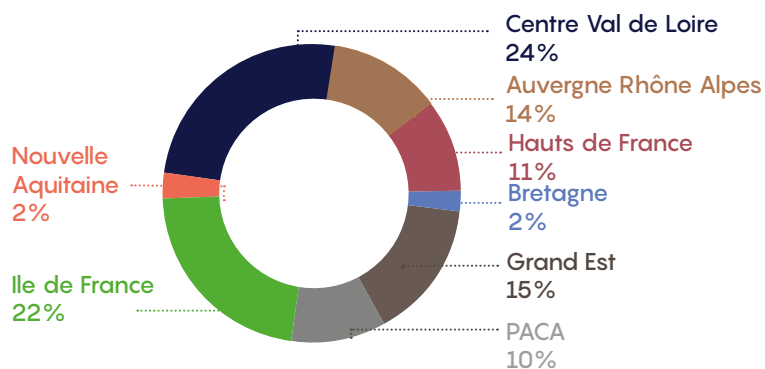
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



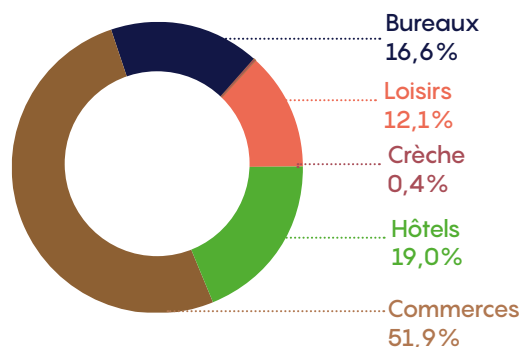
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

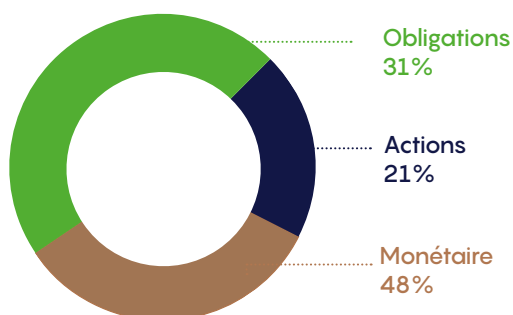


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes		Poids ⁽¹⁾
Compte à terme taux fixe 4,25%	Monétaire	28%
EDR Bond Allocation	Obligations	13%
EDR Euro High Yield	Monétaire	20%

⁽¹⁾ 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.

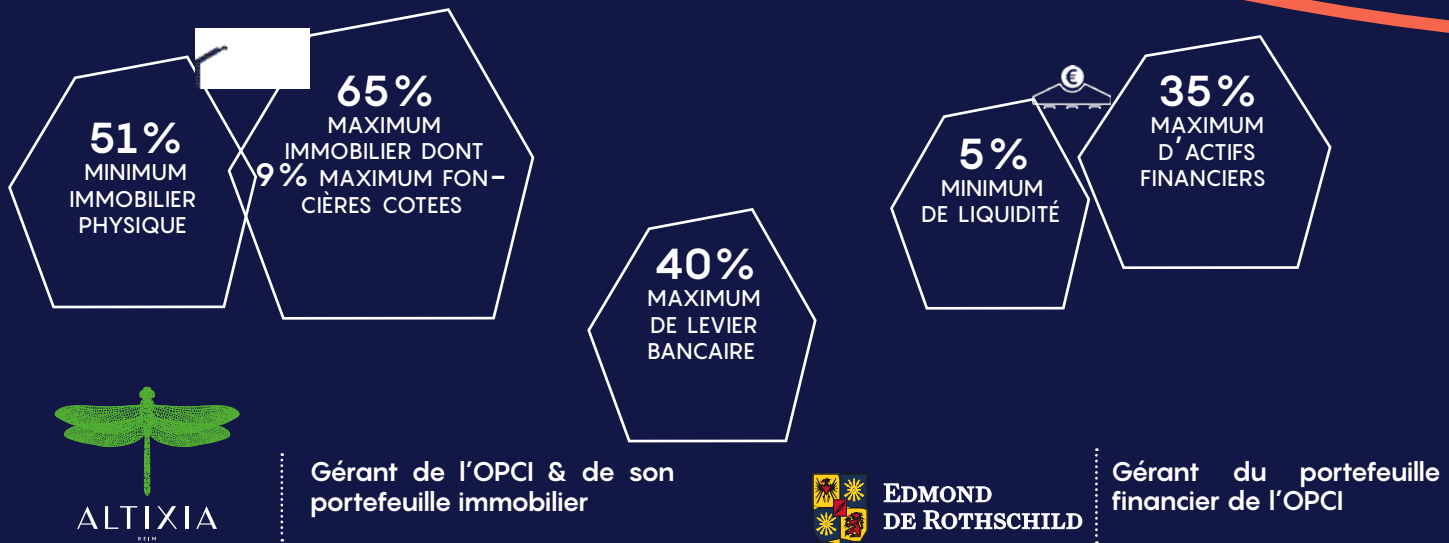
UNE SOLUTION SÉCURISÉE, ÉLABORÉE AVEC L'OUTIL BLOCKCHAIN

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.

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.



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