

ALTIXIA
REIM

opci

ALTIXIA VALEUR

La création de valeur
en immobilier

PART P : FR0013442845
au 31 décembre 2024

REPORTING

4T 2024



Ne manquez plus rien de
votre épargne !



Sommaire

4^{ème}
trimestre
2024

Le mot du gérant & les chiffres clés	3
Les caractéristiques principales de l'OPCI	4
Portefeuille et valeurs liquidatives	5-6-7
Un service innovant : détention directe au nominatif	8
Rappel des ratios clés	9

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

L'OPCI Altixia Valeur termine l'année 2024 avec une valeur liquidative de 130,78€ par action soit sur une performance annuelle de -4,63% et une performance depuis l'origine (novembre 2019) de +18,89%. Il s'agit de la première performance annuelle négative de l'OPCI depuis sa création en 2019.

L'actif net d'Altixia Valeur marque également un repli de 11% au cours de l'année, le dernier trimestre ayant été marqué par une hausse des rachats. Comme annoncé dans le précédent reporting, un plan de cession d'actifs a été mis en place afin de rééquilibrer le ratio d'actifs immobiliers de l'OPCI dont la limite réglementaire est de 65% de l'actif. La stratégie de cession d'actifs cible en priorité le patrimoine dont le potentiel de création de valeur a été atteint : ces actifs sont indiqués dans ce reporting dans les tableaux de composition du patrimoine immobilier. Dans le cas des actifs hôteliers de Tours dont la cession est prévue à la fin du premier trimestre, la décision d'arbitrage répond à une opportunité offerte par un nouvel exploitant à la suite de la mise en liquidation du précédent exploitant.

Les valeurs vénales des actifs immobiliers ont contribué à la baisse de la valeur liquidative pour environ 6% au cours de l'année. Cette baisse s'explique par deux principales raisons. D'une part, pour les actifs de commerce livrés et vacants ou en cours de construction, la conjoncture économique actuelle pèse sur les capacités des commerçants à financer leurs aménagements ce qui tend à rallonger les délais de prise à bail des locaux commerciaux. Par voie de

conséquence, l'allongement des délais de perception des flux locatifs retarde le potentiel de création de valeur des actifs concernés. D'autre part, certains actifs comme ceux de Clermont-Ferrand (3,6% de l'actif net), ou de Bordeaux connaissent des difficultés étant précisé pour ce dernier que le chantier a repris et la livraison devrait intervenir au second semestre 2026. Pour autant, les actifs immobiliers de l'OPCI Altixia Valeur sont très récents (95% des actifs en valeur vénale ont moins de 5 ans), et restent majoritairement centrés sur des classes d'actifs (commerces et hôtellerie) qui se sont montrées les plus résilientes en termes de valorisation au cours des derniers trimestres.

La poche financière de l'OPCI Altixia Valeur a connu une performance de +5,69% en 2024 et a ainsi contribué à hauteur de +1,21% à la performance de la valeur liquidative. Dans un contexte de marchés obligataires marqués par une forte volatilité et des performances inégales, les supports sélectionnés par le délégataire de gestion Edmond de Rothschild AM ont permis à la poche financière de pleinement jouer son rôle de soutien à la performance de l'OPCI. Une fois de plus, cette stratégie de gestion de la poche financière, qui reste à l'écart des titres de foncières cotées et qui privilégie les supports obligataires et monétaires (les supports OPC à dominante « Actions » représentent pour leur part 30% de la poche financière à fin 2024 et ont plutôt été orientés vers des supports investis sur les marchés actions américains) démontre sa pertinence.

CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2024

PERFORMANCE 2023*

3,74%

PERFORMANCE 2024

-4,63%

VALEUR LIQUIDATIVE

130,78 €

VALEUR IFI

97,56 €

RATIO IMMOBILIER

74,60%

Patrimoine 100% en France

ACTIF NET

140 104 933 €

ACTIF BRUT

155 887 469 €

NOMBRE D' ACTIONS

1 071 266,51

*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.

Information sur le plafonnement des rachats : A la date de valeur liquidative du 31/10/2024, le volume des demandes de rachat (après déduction des souscriptions) a dépassé le seuil de 1% de l'actif net du fonds. Conformément aux dispositions prévues dans la documentation réglementaire, la société de gestion a appliqué un mécanisme d'ajustement temporaire des rachats dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs. Ce mécanisme a également été appliqué sur les valeurs liquidatives suivantes. Il est précisé que dans le cadre d'un investissement en unité de compte (assurance-vie), cet ajustement ne concerne que les Compagnies d'assurance et non les assurés.

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 3 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.

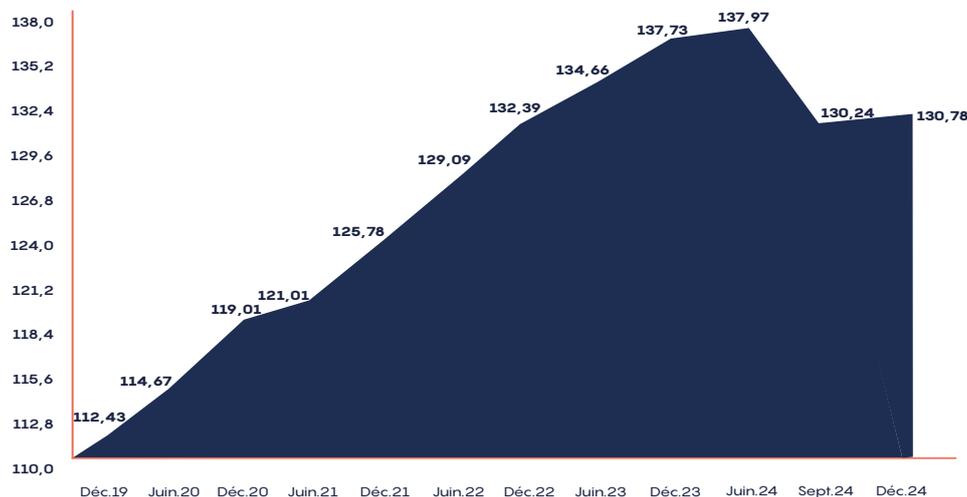
Le détail des risques de l'OPCI est disponible sur le site internet www.altixia.fr ou en cliquant sur le lien <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#risques>

Portefeuille & Valeurs liquidatives

au 31.12.2024

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

depuis le 31.10.2019	2020	2021	2022	2023	2024
18,89%	5,85%	5,69%	5,09%	3,74%	-4,63%



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
Vernouillet (78)	Crèches, écoles	1T 2025
Nantes (44) - Îlot Bergeron	Commerces	2T 2025
Le Plessis Robinson (92)	Commerces	2T 2025
Reims (51) - Rives de Vesle	Commerces	2T-3T 2025
Reims (51) - Tribe	Hôtellerie	3T-4T 2025
Clermont-Ferrand (63) - ILO23	Commerces	4T 2025
Boulogne Billancourt (92)	Commerces	2026
Bordeaux (33) - Unik	Bureaux	2026

IMMEUBLES EN EXPLOITATION

Ville	Typologie	Principaux locataires
Villeneuve d'Ascq (59) - The Edge	Bureaux	Dune Energie, GSE, TPF Ingenierie, LHH
Pacé -Rennes (35)	Bureaux	Safran
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)	Groupe Ferré
Tours (37)	Hôtels (Hampton by Hilton)	Groupe Ferré
Sartrouville (78)	Commerces	Restaurant Basilic & Co
Pornichet (78)	Loisirs	Up2Play
Hautmont (62)	Commerces	Grand Frais, Quick, Basic Fit
Grenoble (38) - Neo	Bureaux	-

PLAN D'ARBITRAGE D'ACTIFS

Ville	Actifs concernés	Avancement
Tours (37)	Hôtels Hampton by Hilton et Garden Inn	Offre de rachat des murs par l'exploitant (Groupe Ferré Hôtels). Due diligence en cours.
Le Chesnay (78)	Commerces	Promesse de vente signée le 14 janvier.
Sartrouville (78)	Commerces	Promesse de vente signée le 14 janvier.
Vernouillet (78)	Crèches	Offre d'achat.



LIVRAISON ACTIF EN VEFA

GRENOBLE

Nous sommes heureux de vous annoncer que le programme NEO à Grenoble a été livré depuis décembre 2024.

Pour rappel, en 2022, l'OPCI Altixia Valeur s'était porté acquéreur d'un immeuble de bureaux d'une surface de 4 000 m².

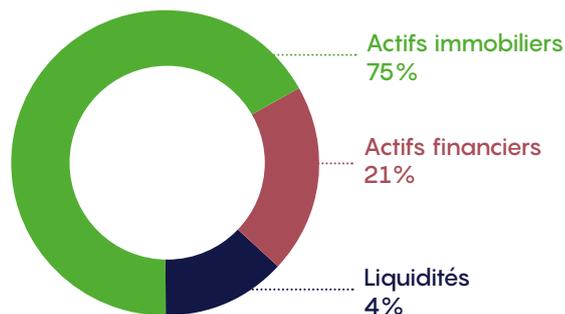
Ce bien se positionne sur un site qui offre un lieu de vie en mixant les usages, associant offre résidentielle neuve, bureaux, commerces et pôle culturel tout en conservant l'identité historique et industrielle du quartier.



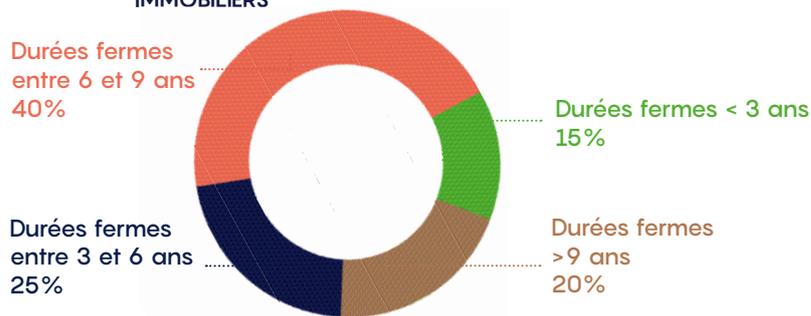
RÉPARTITION DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Ratio de liquidité sur actif brut	Taux d'endettement	Volatilité sur 1 an glissant
4%	16%	5,90%

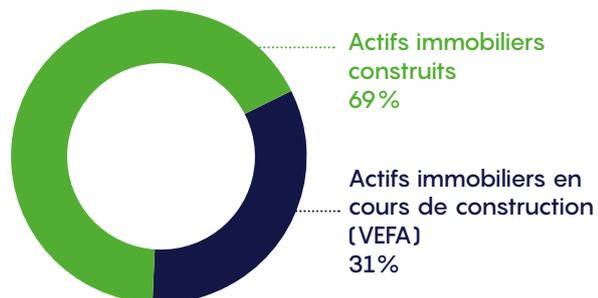
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



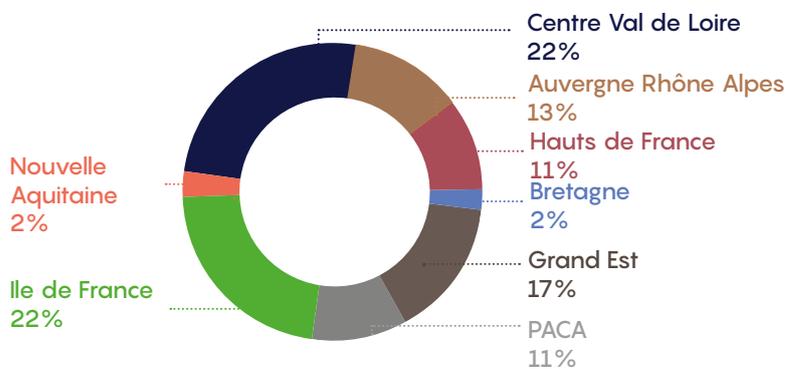
DURÉE FERME DES BAUX DES ACTIFS IMMOBILIERS



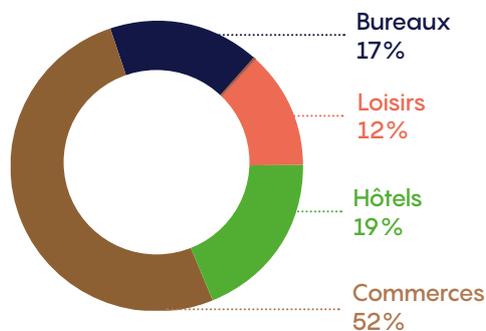
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS*

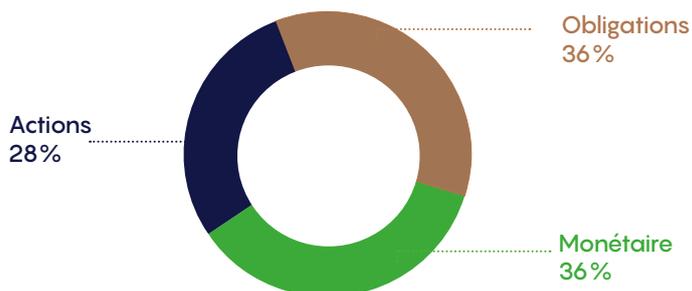


RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS*



*Répartition basée sur la valeur vénale des actifs immobiliers

RÉPARTITION DE LA POCHE FINANCIÈRE



Principales lignes		Poids ⁽¹⁾
Compte à terme taux fixe 3,90%	Monétaire	35%
EDR Bond Allocation	Obligations	13%
EDR Euro High Yield	Monétaire	10%

⁽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 !

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