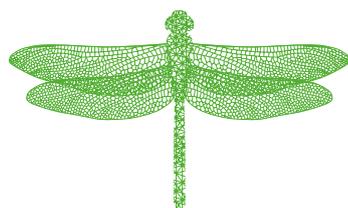


PORTFOLIO

altixia



\_ Investir  
durablement  
la vie en ville



ALTIXIA  
REIM

Book des investissements immobiliers  
réalisés en VEFA par Altixia REIM

Altixia REIM, Société de Gestion de portefeuille titulaire de l'agrément  
AMF n° GP-15000028 délivré le 06/11/2015.

## Contacts

**Sonia Fendler**  
Présidente  
[sfendler@altixia.fr](mailto:sfendler@altixia.fr) - 06 26 77 80 34

**Frédéric Atthar**  
Directeur Général  
[fatthar@altixia.fr](mailto:fatthar@altixia.fr) - 06 09 94 13 77

**Alexander Breiding**  
Directeur des investissements immobiliers  
[abreiding@altixia.fr](mailto:abreiding@altixia.fr) - 06 16 39 63 23

**Michel Znaty**  
Directeur Asset Management  
[mznaty@altixia.fr](mailto:mznaty@altixia.fr) - 06 09 14 55 83

## **PARTICIPER** AU RENOUVELLEMENT URBAIN

\_Investir dans des  
nouveaux quartiers de vie,  
éco-responsables  
composés de commerces,  
bureaux, logements,  
résidences services, hôtels

\_Accompagner dans le  
temps ses occupants et  
ses utilisateurs.

# Contribuer par nos investissements immobiliers à créer des lieux de vie collectifs et durables pour tous

2021

**BORDEAUX**

**VEFA**  
**Bureaux neufs**  
 Favoriser la mixité des usages avec des petites et moyennes surfaces de bureaux, en plein cœur de Bordeaux dans le quartier des Chartrons.

**LE CHESNAY (78)**

**VEFA**  
**Commerce**  
 Offrir aux habitants de ce quartier proche du centre-ville, un commerce alimentaire de proximité 100% bio.

2019

**RUEIL-MALMAISON (92)**

**VEFA**  
**8 COMMERCES DE PROXIMITÉ**  
 Répondre aux besoins des habitants du nouvel écoquartier de l'Arsenal.

**SAINT GERMAIN-EN-LAYE (78)**

**VEFA**  
**Commerce**  
 Animer l'offre commerciale d'un nouvel écoquartier avec un commerce alimentaire bio.

2022

**CHATENAY-MALABRY**

**VEFA**  
**40 commerces**  
 Accompagner la création du tissu commercial du nouveau écoquartier emblématique de Chatenay Malabry, à proximité du parc de Sceaux.

**CHAMBLY (60)**

**VEFA**  
**RETAIL PARK DE LOISIRS**  
 Développer de nouveaux lieux de vie et de partage et participer au développement de l'attractivité territoriale.

**VILLENEUVE D'ASCQ**

**VEFA**  
**Bureaux neufs**  
 Participer à l'attractivité de la région lilloise en offrant aux nouvelles entreprises des bureaux neufs et un rooftop.

**LA CIOTAT**

**VEFA**  
**3 COMMERCES**  
 Animer commerces de bouche dans le nouveau complexe dédié aux loisirs, baptisé le Spot !

2020

**NOISY-LE-SEC**

**VEFA**  
**10 COMMERCES DE PROXIMITÉ**  
 Favoriser la création de lien social et faciliter la vie quotidienne des habitants du nouveau quartier durable de la Plaine de l'Ourcq avec une offre de commerces et de services de proximité

**TOURS**

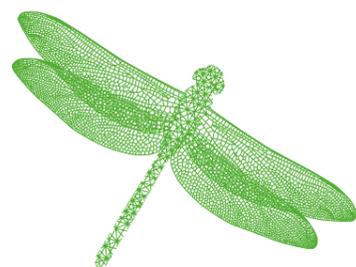
**VEFA**  
**HÔTELS 3\* & 4\***  
 Faire du renouvellement urbain du centre de ville de Tours un lieu vivant où se croisent habitants et touristes, grâce à deux offres hôtelières haut de gamme inédites.



# Investir durablement la vie en ville

**SONIA FENDLER**  
**PRÉSIDENTE D'ALTIXIA REIM**

Société de gestion de fonds Grand Public  
**une épargne immobilière créatrice de valeurs pour chacun**



**L'HUMAIN, L'AGILITÉ, LA TRANSPARENCE,  
L'EXCELLENCE & L'ENTHOUSIASME**  
\_ des valeurs qui nous animent au quotidien

Notre objectif depuis la création d'Altixia REIM, société de gestion de fonds Grand Public, est de développer une épargne immobilière simple d'accès, digitale et connectée en permanence aux enjeux de nos sociétés avec des projets immobiliers qui y répondent.

Chaque investissement immobilier que nous réalisons exprime nos convictions et notre ambition d'accompagner un renouvellement urbain humainement plus riche, durablement vivant, pour tous.

Cette vision de la ville de demain est celle que nous avons à cœur de partager avec nos partenaires et nos clients.

## Investir durablement la vie en ville

Cela passe par une plus grande mixité d'usage dans les villes, la création de quartiers de vies, composés de commerces, de bureaux, de résidences services, d'hôtels.

En 2019, nous investissons dans un premier quartier éco-responsable à Rueil Malmaison. Nous le faisons au travers l'acquisition en VEFA de commerces. En 2021, nous accompagnons un projet de plus grande envergure à Chatenay-Malabry. Nous y concevons, en lien avec les acteurs locaux, l'organisation du tissu commercial pour y développer une offre de commerces de proximité qui soit complète et réponde aux besoins quotidiens de ses futurs habitants.

Dans le même esprit, nous participons en 2019 au renouvellement urbain du centre ville de Tours, en bordure de la Loire, en investissant en VEFA sur deux projets hôteliers de qualité. Nous en concrétisons la valeur en négociant le bail avec une grande enseigne internationale : une opération créatrice de valeur pour la ville, le territoire et les épargnants.

Investir la vie dans l'espace urbain, c'est aussi accompagner les tendances liées aux besoins des habitants de se détendre et de partager un temps libre convivial. Nous investissons dans de nouveaux concepts retail entièrement dédiés à cette thématique, avec l'acquisition en VEFA en 2019 du centre Chamblyrama situé à Chambly dans l'Oise. Nous renouvelons notre choix sur ce concept avec l'acquisition de commerces de

bouche et de restauration au sein du nouveau complexe de Loisirs en région à la Ciotat.

Nous sommes fiers de participer à la création de ces nouveaux quartiers de vie et de les animer en accompagnant dans le temps leurs occupants et leurs utilisateurs.

## Plus de 250 millions d'euros investis en 3 ans

L'expérience, le savoir-faire de nos équipes, nous a permis de constituer un patrimoine immobilier grand public de plus de 250 M€ en moins de 3 ans.

Nous les avons largement investis dans des zones de renouvellement urbain (actifs acquis essentiellement en VEFA) en Ile-de-France et en régions, en privilégiant les quartiers éco-responsables.

Nous entretenons des relations de qualité avec de nombreux promoteurs, financeurs ou partenaires dont la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts), qui nous accompagnent dans la création de ces nouveaux quartiers de vie.

Nous attachons beaucoup d'importance à la relation que nous pouvons avoir avec nos occupants et usagers - artisans, jeunes entrepreneurs - pour les accompagner tout le long de leur processus de décision, d'installation et d'exploitation.

La promesse d'Altixia REIM est celle d'une structure grand public indépendante, solide dans son actionariat, engagée individuellement et collectivement, pour répondre aux préoccupations immédiates et dans la durée, de ses clients, qu'ils soient distributeurs, investisseurs, partenaires, locataires ou collaborateurs d'Altixia, tout en favorisant des réalisations immobilières vertueuses pour l'environnement et contributrices au progrès social et sociétal.

Le totem d'Altixia REIM, la libellule, est le symbole de la sagesse et de la capacité d'adaptation ! Nous vous proposons de les retrouver dans les références immobilières de ce document.

# LA CIOTAT

## NOUVEAU SPOT DE CONVIVIALITÉ

ANIMER LES TERRITOIRES AVEC UNE OFFRE DE PROXIMITÉ MIXTE : ALIMENTAIRE HAUT DE GAMME ET RESTAURATION DANS UN NOUVEAU COMPLEXE DE LOISIRS

Altixia REIM réalise l'acquisition de trois commerces de bouche dans la zone piétonne du nouveau complexe de loisirs à La Ciotat.

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

1 211 m<sup>2</sup>

**Investisseur**

SCPI Altixia Commerces

**Acquis en**

Février 2022

**Locataires**

Supermarché italien Casa Gusto

Restaurant brasserie Gold Eagles

Chocolaterie Fabre

**Montant**

+ 5 M€

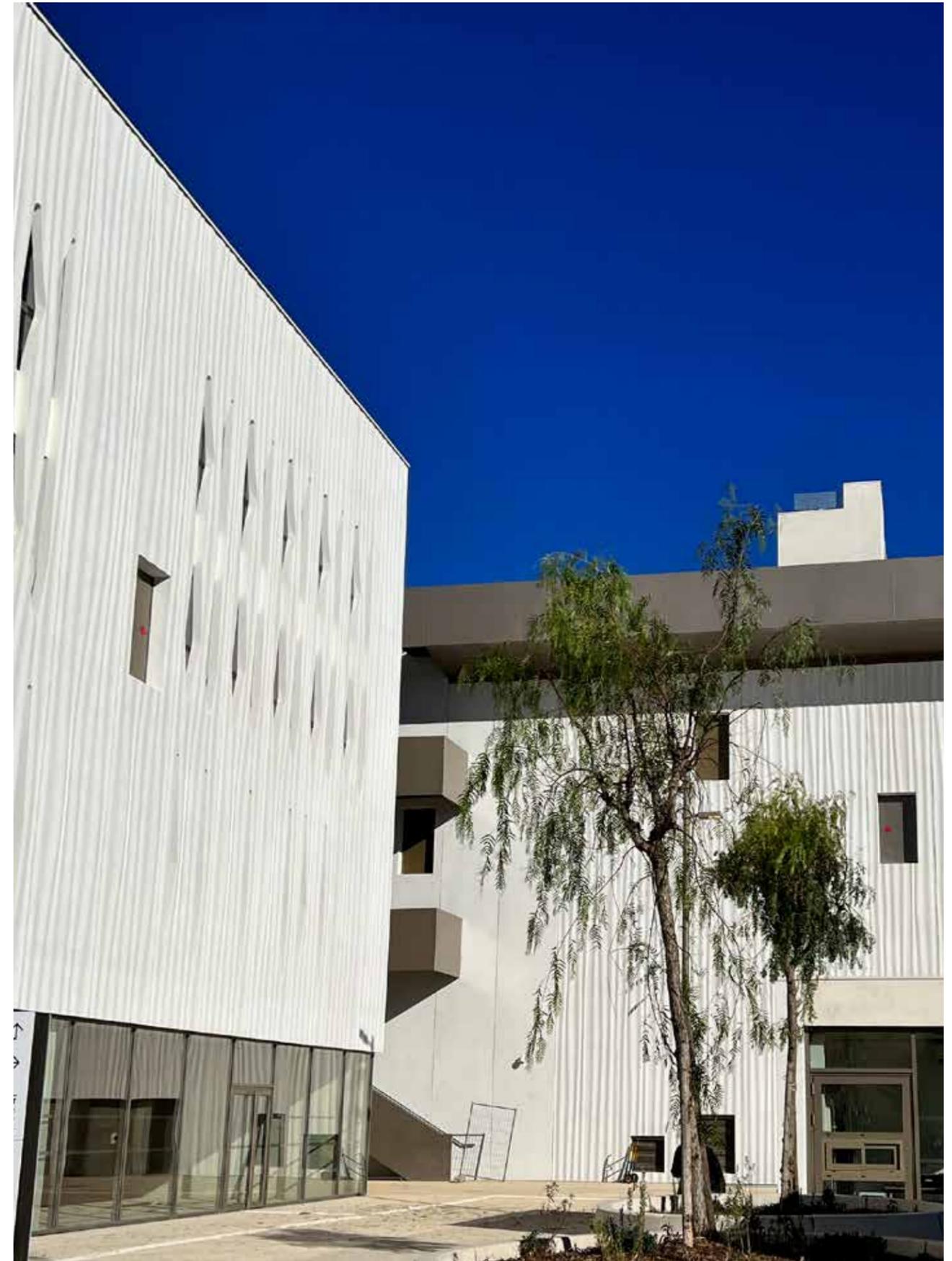
**Modalités d'acquisition**

Neuf sans financement

### Notre conviction

Ce nouvel espace urbain à proximité du centre-ville, bénéficie d'une forte visibilité et propose une offre de loisirs sans concurrence sur son secteur, garant de l'attractivité du site.

Nos actifs, idéalement situés au sein de cette zone piétonne, offrent une restauration et des commerces alimentaires hauts de gamme. Ils complètent ainsi avantageusement l'offre de ce nouveau spot et répondent aux besoins des visiteurs venus pour se détendre.





# CHATENAY-MALABRY

## UN FUTUR ÉCOQUARTIER VIVANT POUR SES 10 000 HABITANTS

### L'ÉCOLE CENTRALE FAIT PLACE À UN NOUVEL ÉCOQUARTIER ANIMÉ ET CONVIVIAL

Altixia REIM investit en VEFA et créé, en lien étroit avec les élus et la SEMOP, la totalité de l'offre commerciale, soit 40 commerces qui participeront au bien-être et au confort de ses 10 000 futurs habitants.

#### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

10 400 m<sup>2</sup>

**Investisseurs**

SCPI Altixia Commerces / OPC I Altixia Valeur / Club Deal immobilier

**Acquis en**

Juillet 2021 et avril 2022

**Locataires**

40 lots (boulangerie, pharmacie...)

**Montant**

+ 30 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc sans financement pour les fonds publics (environ 20 M€) / financement pour le Club deal Immobilier (environ 10 M€)

**4 promoteurs**

Eiffage, Icade, Coffim, Kaufman&Broad

**Notre conviction**

Convaincue par l'environnement agréable et l'esprit écologiquement exemplaire du projet, Altixia Reim est fière de participer à la création d'un nouveau quartier de vie et d'y apporter une offre commerciale qui

contribue au bien-être et au confort des futurs habitants.

Ce projet illustre la capacité d'Altixia REIM à se projeter et à investir dans des projets de taille significative.



Espace de nature, quartier animé, connecté aux transports et écologiquement exemplaire, La Vallée est le lieu de vie idéal, le lieu de vie unique.

La Vallée à Chatenay-Malabry

*source : site lavallée-chatenay-malabry*



# BORDEAUX

## RENOUVELEMENT URBAIN AVEC DES BUREAUX NEUFS EN PLEIN COEUR DES CHARTRONS

ANTICIPER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN RESTRUCTURANT  
DES ENTREPÔTS PAR LA CRÉATION DE BUREAUX NEUFS AVEC  
DES NORMES ÉCOLOGIQUES AMBITIEUSE

Favoriser en centre-ville une offre de bureaux neufs de petites et moyennes surfaces favorables à une qualité de vie au travail.

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

1 500 m<sup>2</sup>

**Investisseur**

OPCI Altixia Valeur

**Acquis en**

Juin 2021

**Montant**

+5 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc sans financement

Les bureaux bénéficieront d'un label  
PRESTATERRE « Energie positive et  
réduction Carbone (E+C-) »

### Notre conviction

Cette acquisition démontre la capacité d'Altixia REIM à investir dans des opérations de renouvellement urbain (ici, restructuration de vieux entrepôts).

Les utilisateurs apprécieront cet actif neuf, idéalement situé au sein d'une grande métropole régionale, d'une surface inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> et dont la flexibilité et les prestations répondent bien à la demande locative locale.





\_ Le renouvellement  
urbain à l'oeuvre...

Transformation  
d'un ancien entrepôt  
en bureaux

# LE CHESNAY

## UN COMMERCE BIO EN PIED D'IMMEUBLE NEUF

FAVORISER LES ENSEIGNES ALIMENTAIRES BIO AU PLUS PROCHE  
DES HABITANTS

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

321 m<sup>2</sup>

**Investisseur**

OPCI Altixia Valeur

**Acquis en**

Décembre 2020

**Locataire**

Alimentaire Bio La Vie Claire

**Montant**

+ 1 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc sans financement

### Notre conviction

Cet actif en construction bénéficie d'un emplacement de qualité à proximité immédiate du centre-ville

et d'un important linéaire de vitrines. Altixia REIM a su séduire cette belle enseigne pendant la phase d'acquisition.





# ST GERMAIN-EN-LAYE

## UN COMMERCE ALIMENTAIRE BIO DANS UN ÉCOQUARTIER AU PIED D'UNE RÉSIDENCE HÔTELIÈRE

ACCOMPAGNER LA VIE AU QUOTIDIEN DES HABITANTS D'UN  
ÉCOQUARTIER AVEC UNE OFFRE COMMERCIALE ALIMENTAIRE  
BIO

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

363 m<sup>2</sup>

**Investisseur**

SCPI Altixia Commerces

**Acquis en**

Novembre 2020

**Locataires**

Alimentaire Bio La Vie Claire

**Montant**

2 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA sans financement

### Notre conviction

Un emplacement de qualité (place de la gare du tram T13), dans un immeuble à l'architecture originale et valorisante, et avec une enseigne

locataire de premier rang et répondant au besoin des habitants : un succès assuré pour la satisfaction du plus grand nombre.



# VILLENEUVE D'ASCQ

## THE EDGE : DES BUREAUX NEUFS ET UN ROOFTOP POUR SÉDUIRE DE NOUVELLES ENTREPRISES DANS LA RÉGION LILLOISE

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**2 420 m<sup>2</sup>**Investisseur**

OPCI Altixia Valeur

**Acquis en**

Novembre 2020

**Montant**

7 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc sans financement

**Certification E+C-****Notre conviction**

Altixia REIM croit aux projets de bureaux parfaitement desservis au sein des métropoles régionales dynamiques.

Ces lieux ambitionnent de proposer un cadre valorisant (qualités architecturale et environnementale) et une excellente

modularité des locaux (configuration mono ou multi locataires) afin de répondre au mieux aux attentes immédiates et futures des utilisateurs.

The Edge répond à ces exigences.



# TOURS

## PARTICIPER AU RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC DEUX OFFRES HÔTELIÈRES HAUT DE GAMME INÉDITES

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL POUR LES TOURISTES DES  
CHÂTEAUX DE LA LOIRE : DEUX HÔTELS 3\* ET 4\*

### CARACTÉRISTIQUES

#### Nombre de chambres

79 (3\*) et 100 (4\*)

#### Investisseurs principaux

OPCI Altixia Valeur

Caisse des Dépôts

#### Acquis en

Décembre 2019

#### Locataires

Hampton by Hilton (hôtel 3 étoiles) ;

Hilton Garden Inn (hôtel 4 étoiles)

#### Montant de l'actif immobilier

+18 M€

#### Modalités d'acquisition

VEFA en blanc avec financement.

Livrés le 18-06-2021

#### Notre conviction

Altixia REIM a su monter et développer un très beau projet hôtelier en co-investissement avec La Caisse des Dépôts et consignations, une foncière régionale et l'exploitant.

Ces hôtels bénéficient d'un emplacement exceptionnel, totalement intégrés dans le projet d'aménagement urbain, et d'un positionnement haut de gamme, absent de l'offre hôtelière de Tours.



# NOISY-LE-SEC

## ACCOMPAGNER LA CRÉATION DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

DES COMMERCES DE PROXIMITÉ DANS UN NOUVEL  
ÉCOQUARTIER « VILLE DE DEMAIN » RÉPONDANT AUX  
ATTENTES DE LA VILLE ET SES HABITANTS

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

4 472 m<sup>2</sup>

**Investisseurs**

SCPI Altixia Commerces et SCPI  
Altixia Cadence XII

**Acquis en**

Juillet 2019

**Locataires**

10 (commerces de proximité,  
Intermarché et Basic fit)

**Montant**

+10 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA blanc sans financement

**Aujourd'hui, 95% de taux  
d'occupation**

**Notre conviction**

Altixia REIM participe au  
désenclavement d'une ancienne  
friche industrielle.

Nous accompagnons la création  
d'un tissu commercial attractif avec  
des acteurs locaux et nous  
favorisons la mixité sociale par le  
bien-être, les loisirs et le commerce  
de proximité.



# CHAMBLY

## RETAIL PARK INNOVANT DÉDIÉ AUX LOISIRS, LIEU DE VIE POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS

ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE  
FRICHE INDUSTRIELLE EN UN LIEU DE VIE CONVIVAL ET DE  
DÉTENTE

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

18 123 m<sup>2</sup>

**Investisseurs**

SCPI Altixia Commerces et SCPI

Cadence XII

**Acquis en**

Mars 2019

**Locataires**

20 locataires loisirs, alimentaire et

restauration (acteurs de proximité,  
Grand Frais, Stokomani)

**Montant**

+ 32 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc avec financement

Aujourd'hui, 100% de taux  
d'occupation

### Notre conviction

Les différentes crises sanitaires  
ont renforcé le besoin de partage,  
d'activités de loisirs pour les grands  
et les petits !

Altixia REIM répond aux  
nouvelles tendances du commerce  
au sein d'un retail park de  
dernière génération, avec une  
offre commerciale variée et  
complémentaire panachant loisirs,  
restaurations et commerces  
alimentaires.



# RUEIL - MALMAISON

## UN FUTUR ÉCOQUARTIER DU GRAND PARIS OÙ IL FERA BON VIVRE !

### CARACTÉRISTIQUES

**Superficie**

2 212 m<sup>2</sup>

**Investisseurs**

SCPI Altixia Commerces et SCPI

Cadence XII, Club Deal

**Acquis en**

Décembre 2018, mars et décembre  
2019

**Locataires**

12 (commerces de proximité, Qua-  
dro, Epeda, La Vie Claire)

**Montant**

20 M€

**Modalités d'acquisition**

VEFA en blanc sans financement

**Notre conviction**

Un nouveau quartier commerçant  
se construit sur la durée, en  
anticipant avant la livraison,  
accompagnant pendant la livraison  
et en suivant tout le long de son  
exploitation la bonne adéquation

des enseignes et de leur activité.

Cette acquisition illustre la capacité  
d'Altixia REIM à investir en  
plusieurs phases de façon pérenne  
sur tout un quartier.



## AVERTISSEMENT

Document à caractère promotionnel

Les informations contenues dans ce document ne constituent qu'une illustration d'une partie des investissements immobiliers réalisés par Altixia REIM pour le compte des fonds qu'elle gère. Il ne s'agit en aucun cas d'une offre ou d'une sollicitation d'investir, ni d'un conseil en investissement ou d'une recommandation sur des investissements spécifiques. Les produits mentionnés dans cette présentation ne sont pas nécessairement destinés à tous types d'investisseurs : pour tout investissement, rapprochez-vous de votre conseil habituel et prenez connaissance de la documentation réglementaire incluant notamment les risques et frais. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques notamment de perte en capital, de perte de valeur et d'absence de rentabilité potentielle. Les éléments d'information et données chiffrées n'ont pas valeur contractuelle et sont sujets à modification.

---

Publié par Altixia REIM, société par actions simplifiée dont le siège social est 32, avenue Marceau à Paris VIIIème, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 061 321, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 15000028 le 06/11/2015.  
Coordonnées internet de l'autorité réglementaire : Autorité des Marchés Financiers (AMF) [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)



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

**2018-2022**

Contribuer au renouvellement urbain,  
au développement des écoquartiers  
et à l'attractivité des territoires

Répondre aux besoins quotidiens des habitants de  
quartiers avec des commerces de proximité

Participer à l'émergence de nouveaux  
espaces de loisirs, de partage et de convivialité