

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OPCI ALTIXIA VALEUR



Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Informations générales

Code ISIN : FR0013442845 (part P)

- **Produit** : OPCI ALTIXIA VALEUR
- **Devise du produit** : euros
- **Site internet** : www.altixia.fr
- **Initiateur** : la société de gestion de portefeuille ALTIXIA REIM
- **Contact** : notre service clients est à votre disposition au + 33 1 80 05 26 20 ou par mail : serviceclient@altixia.fr
- **Autorité compétente** : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'ALTIXIA REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. ALTIXIA REIM est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000028
- **Date de production** : 28/05/2024- L'OPCI ne dispose pas de données historiques suffisantes pour le calcul des scénarios. L'indice EDHEC IEIF France arrêté au 30/04/2024 est utilisé pour compléter la série de valeurs liquidatives

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société de Placement à Prépondérance Immobilière (SPPICAV) sous forme de SAS soumise au droit Français.

Durée : La durée de vie de la SPPICAV est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 30 octobre 2118.

Objectifs : L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) a pour objectif de gestion de proposer à ses actionnaires une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de l'action sur un horizon d'investissement et de détention à long terme (8 ans), au travers d'un portefeuille diversifié investi majoritairement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et pour le solde, sur les marchés financiers.

Politique d'investissement:

Une poche immobilière sera investie à hauteur de 60 % minimum et de 65% maximum de l'actif de la SPPICAV en immobilier physique d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts...), des résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées) voire des logements, par voie directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte (participation dans des sociétés à prépondérance immobilière) et pourra recevoir des apports en nature, par apport de titres représentatifs d'immeubles ou d'immobilier direct ainsi que dans le cadre de contrat de crédit-bail immobilier. La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique sera non seulement la France mais aussi les pays d'Europe. La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des biens immobiliers.

La SPPICAV pourra utiliser des instruments financiers à terme afin de protéger ses actifs immobiliers dans la limite de 100% de l'actif de la poche immobilière. La poche immobilière pourra comprendre des actions de sociétés foncières cotées.

Une poche financière sera constituée dans la SPPICAV à hauteur de 35 % maximum de son actif et sera intégralement déléguée à la société de gestion Edmond

de Rothschild Asset Management (France), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gestion de cette poche financière se caractérisera par :

- Une approche de gestion ayant pour objectif une performance globale, sur la durée de détention conseillée, de l'ordre de 3 à 4 % annualisée au-dessus de l'EONIA ; avec une volatilité maîtrisée attendue entre 2% et 7% en régime normal ;

- La poche financière est gérée de manière discrétionnaire et opportuniste.

- Cette stratégie sera mise en œuvre au travers d'un univers d'investissement large et diversifié :

- Actions : toutes zones géographiques et de tous secteurs, y compris actions de sociétés foncières cotées, privilégiant le retour à l'actionnaire, offrant des dividendes stables et pérennes

- Obligations de tout type de signature et de toute zone géographique

- OPC investis dans tout type d'actif et toute zone géographique (Les OPC qui seront sélectionnés seront uniquement des OPCVM)

- disponibilités et dépôts à terme.

La gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme en vue de protéger les actifs et, dans la limite de 20 % de l'actif de la poche financière, en exposition afin de réaliser son objectif de gestion.

Une poche monétaire composé d'un minimum de 5 % des actifs.

Le ratio maximum d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, est limité à 40 % de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement et 10% de la valeur des autres actifs.

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées auprès (i) du Dépositaire au plus tard à 12h le jour ouvré précédent la Date d'établissement de la Valeur Liquidative ou (ii) d'IZNES (procédure de souscription disponible auprès de la société de gestion). La Valeur Liquidative est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour ouvré de chaque mois.

Sous certaines conditions exceptionnelles et dans l'in-

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez

le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) et que pour une sortie après 8 ans de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Les chiffres présentés ci-dessous sont des estimations et peuvent évoluer. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (3,5 % du montant investi / 350 €). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Scénario pour un investissement de 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (détention recommandée)
Coûts totaux	1 106 €	8 866 €
Incidence des coûts annuels (*)	11,06 %	6,29 %

* elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11,47 % avant déduction des coûts et de 5,18 % après cette déduction.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	6,25% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	625 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,82% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière	264 €
Coûts de transaction	2,32% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	217 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période minimale de détention recommandée est de 8 ans. Cette durée permet d'optimiser les frais liés aux investissements immobiliers. Durant toute la durée de détention, il vous est possible de céder vos parts. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le Prospectus de l'OPCI,

accessible sur le site internet de l'OPCI, de même que la valeur liquidative publiée à date (www.altixia.fr). Ce prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement, vous pouvez adresser vos demandes à votre conseiller ou à ALTIXIA REIM soit par courrier au 32 avenue Marceau 75008 PARIS soit par mail reclamation@altixia.fr soit en contactant le Service Clients au +33 1 80 05 26 20. Pour de plus amples informations sur le traitement des réclamations par la société de gestion, une procédure est à votre disposition sur le site www.altixia.fr.

Dans l'éventualité où vous ne seriez pas satisfait de vos échanges avec la Société de Gestion ou votre conseiller, vous pouvez solliciter le service médiation de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique www.amf.fr ou : Monsieur le médiateur de l'AMF — Autorité des Marchés Financiers — 17, place de la Bourse — 75082 PARIS CEDEX 02.

Autres informations pertinente

Vous retrouverez sur le site www.altixia.fr la documentation légale de ce produit (information légale : prospectus, dernier rapport annuel, Document d'information client, dernier reporting), les valeurs liquidatives ainsi que la présentation des actifs acquis et celle de la société de gestion. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à serviceclient@altixia.fr ou sur simple demande auprès d'ALTIXIA REIM.

La contribution positive des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) peut être prise en compte dans les décisions d'investissement, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision

Votre conseiller habituel est à votre entière disposition pour répondre à toutes vos interrogations.

Performances passées et scénarios de performances sont disponibles sur le site : <https://www.altixia.fr/opci-altixia-valeur.php#scenarios>