

# 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](http://www.altixia.fr)
- **Initiateur** : la société de gestion de portefeuille ALTIXIA REIM, agréée en date du 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-15000028.
- **Contact** : notre service clients est à votre disposition au + 33 1 80 05 26 20 ou par mail : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)
- **Date de production** : 01/01/2023- Utilisation, pour le calcul de l'indicateur synthétique de risque (SRI) et les scénarios de performance, de l'indice EDHEC IEIF France (en date du 30.11.2022).

**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.

**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).

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 du Dépositaire au plus tard à 12h le jour ouvré précédent la Date d'établissement de la Valeur Liquidative. 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'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 règle-

ment puisse excéder 3 mois.

**Dépositaire** : Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris.

**Informations complémentaires** : pour plus de précisions, veuillez-vous reporter au site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) où sont mis à votre disposition la documentation et les valeurs liquidatives de la part de l'OPCI.

**Investisseurs concernés** : tout investisseur recherchant un investissement d'au moins 8 ans, à l'exclusion des US Person, et recherchant une exposition au marché immobilier.

Les ordres de souscription et de rachat, une fois centralisés ne bénéficient pas de droit de résiliation.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

1	2	3	4	5	6	7
← Risque faible						→ Risque fort

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. 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.

Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modéré, compris entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, notre capacité à vous payer ne devrait pas en être affectée.

**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.

**La performance du produit** est influencée par les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque :

- Les variations du marché de l'immobilier (acquisition et location ainsi que des taux d'intérêts bancaires)
- Les caractéristiques propres aux actifs immobiliers composant le patrimoine du produit (localisation, nature et qualité de l'actif) et leur concentration sur certains marchés immobiliers
- Les conditions de location du patrimoine détenu par le produit (taux d'occupation du patrimoine, qualité du locataire).

### Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pire performances, ainsi que la performance

moyenne de l'indice de référence EDHEC IEIF France, l'OPCI ne disposant d'un historique de données suffisant. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénarios de performance pour un investissement de 10 000 €		Sortie à 1 an	Sortie à 8 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 720 €	7 480 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>- 12,8 %</b>	<b>- 3,5 %</b>
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 140 €	9 420 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>- 8,6 %</b>	<b>- 0,07 %</b>
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 840 €	13 750 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>- 1,6 %</b>	<b>4,06 %</b>
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 480 €	14 710 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,94 %</b>

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les rétrocessions dues à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si ALTIXIA REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet sur la propriété de votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le

dépositaire de votre OPCI.

L'investissement dans un OPCI est couvert par un système national de compensation.

### 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 récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) et que pour une sortie après 9 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	940,88 €	5 369,49 €
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement (RIY)) par an*	9,41%	4,38 %

\* L'incidence sur le rendement 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 8,44 % avant déduction des coûts et de 4,06 % après cette déduction.

#### Composition des coûts :

Ce tableau montre l'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	625 €	Il s'agit du coût maximum que vous êtes susceptible de payer lors de l'entrée dans l'investissement (droits acquis et non acquis au fonds). Il pourrait donc que vous payez moins. Ce coût intègre les coûts de distribution maximum (frais non acquis) et les coûts et frais liés à la réalisation des investissements (frais acquis au fonds).
	Coûts de sortie	0 €	Aucun coût de sortie
Coûts récurrents (prélevés chaque année)	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	135,8 €	Il s'agit d'une estimation, basée sur les frais réels de l'année passée, des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	180,1 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs immobiliers et financiers.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0 €	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commission d'intéressement	0 €	L'incidence des commissions d'intéressement

## 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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 pertinentes

Vous retrouverez sur le site [www.altixia.fr](http://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'ob-

tenir gratuitement en le demandant à [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr) ou sur simple demande auprès d'ALTIXIA REIM. 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#performance>