



**ALTIXIA**

SA

# **PROSPECTUS & STATUTS**

---

OPCI ALTIXIA VALEUR

---

## **ALTIXIA VALEUR**

### SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS A PRÉPONDERANCE IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE (SPPICAV)

#### **AVERTISSEMENT**

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de trois (3) mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le chapitre « Définitions » en fin des présentes.

# I - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

## 1.1 - FORME JURIDIQUE DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER (OPCI)

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (« SPPICAV » ou « OPCV ») constituée sous la forme de société par actions simplifiée.

## 1.2 - DÉNOMINATION

ALTIXIA VALEUR

Siège social : 32 avenue Marceau — 75008 PARIS

## 1.4 - Synthèse de l'offre de gestion

Caractéristiques						
Dénomination commerciale	Code ISIN Code LEI	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Valeur nominale	Montant minimum de la première souscription	Montant minimum des souscriptions ultérieures
Actions P	FR0013442845 9695002V3AHQ2F5XHQ44	EUR	Tous souscripteurs en titres ou unité de compte dans un contrat d'assurance vie	110 €	100 €	Pas de minimum
Actions I	-	EUR	Souscripteurs autorisés, tel que défini à l'article 423-14 du RG AMF	110 €	100 000 €	Pas de minimum

1.5 - Indication du lieu où l'on peut se procurer le prospectus, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de la SPPICAV ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées

Les derniers documents annuels et périodiques ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'actionnaire (« Actionnaire ») auprès de :

ALTIXIA REIM

Adresse : 32 avenue Marceau — 75 008 Paris

Tél : 01 80 05 26 20

E-mail : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

Ils sont également disponibles sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

Toute information supplémentaire relative à la dernière valeur liquidative et aux performances passées de la SPPICAV sont disponibles directement auprès de la société ALTIXIA REIM (dont les coordonnées figurent ci-dessus), sur simple demande écrite.

## 1.3 - DATE DE CRÉATION ET DURÉE D'EXISTENCE PRÉVUE

Cette SPPICAV a été agréée par l'AMF le 24 septembre 2019 sous le numéro SPI20190029.

Elle a été créée le 31 octobre 2019 (date d'immatriculation au RCS).

La SPPICAV a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 31 octobre 2019 sous le numéro 878 595 099. La durée de vie statutaire de la SPPICAV est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, soit jusqu'au 30 octobre 2118, date à laquelle elle sera dissoute.

## 1.6 - INDICATION SUR LES CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU RAPPORT DE SYNTHÈSE DES EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les trente (30) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant à la charge de l'Actionnaire.

## 1.7 - MENTION SUR LES MODALITÉS ET LES ÉCHÉANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGÉES AUX IV ET V DE L'ARTICLE 421-34 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF.

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF sont communiquées dans le cadre des documents d'information périodiques et annuels.

Ainsi, il sera indiqué dans le rapport de gestion annuel : Le pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ; Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;

Le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

Il sera également indiqué dans le rapport de gestion annuel le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

## II – ACTEURS DE L’OPCI

Société de gestion	<p>La SPPICAV sera gérée par ALTIXIA REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l’AMF à effet du 6 novembre 2015 sous le numéro GP-15000028, dont le siège social est sis 32 avenue Marceau — 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 814 061 321.</p> <p>La Présidente de la Société de Gestion est Madame Sonia FENDLER. Le Directeur Général de la Société de Gestion est M. Frédéric ATTHAR</p> <p>Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion au titre de la gestion de FIA sont couverts par des fonds propres supplémentaires conformément aux dispositions de l’article 317-2 IV du RGAMF.</p>
<p>Centralisateur par délégation de la Société de Gestion</p> <p>Dépositaire et Teneur de compte</p> <p>Conservateur</p>	<p>Les fonctions de centralisateur, dépositaire, teneur de compte et de conservateur sont assurées par :</p> <p>Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris. Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18. Adresse postale par délégation de la société de gestion de la fonction de la centralisation des ordres et tenue du registre : 32, rue du Champ de Tir — 44000 Nantes</p> <p>Le centralisateur assure la réception et le traitement des souscription et des rachats de parts de la SPPICAV</p> <p>Le Dépositaire a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La tenue de compte conservation des « titres financiers » mentionnés au II de l’article L. 211-1 du Code Monétaire et Financier, à l’exclusion des instruments financiers en nominatif pur ;</li> <li>• La tenue de position des actifs de la SPPICAV autres que les « titres financiers » mentionnés ci-dessus et notamment le contrôle de l’inventaire des actifs immobiliers ;</li> <li>• Le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;</li> <li>• Le suivi des flux de liquidités de la SPPICAV.</li> <li>• La conservation et l’administration des actions inscrites en compte</li> </ul> <p>Le cas échéant, conformément à l’article 421-34 du Règlement général de l’AMF la Société de Gestion informe les investisseurs, avant qu’ils investissent dans l’OPCI, d’éventuelles dispositions prises par le Dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux dispositions de l’article L. 214-24-10 III et IV du Code monétaire et financier. La Société de Gestion informe également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.</p>
Commissaires aux comptes	<p>KPMG</p> <p>KPMG SA, Société Anonyme au capital de 5’497’100 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, ayant son siège social sis Tour Eqho au 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense cedex.</p>
Commercialisateurs	<p>Compagnies d’assurance dans le cadre de la détention d’unités de compte en contrat d’assurance vie</p> <p>Réseaux bancaires et CIF dans le cadre de la détention en compte titres</p> <p>La SPPICAV est admise en Euroclear France. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la société de gestion</p>
Établissement en charge de vérifier les conditions d’éligibilité des souscripteurs des parts I, d’application du préavis en cas de rachat de parts I	<p>Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris. Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18. Adresse postale par délégation de la société de gestion de la fonction de la centralisation des ordres et tenue du registre : 32, rue du Champ de Tir — 44000 Nantes</p> <p>Les investisseurs, préalablement à leur souscription ou à leur rachat de parts I, devront contacter le centralisateur afin de les informer des opérations souhaitées.</p>



instruments dérivés sur ces marchés...

Et de dernière part, pour la poche de liquidité, des dépôts à terme respectant les conditions précisées à l'article R.214-92 du Code monétaire et financier ou de bons du trésor.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs définies ci-après et notamment les limites exprimées sous la forme de pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de la date de création de la SPPICAV.

L'allocation stratégique cible du portefeuille de la SPPICAV sera répartie selon les ratios suivants :

- 60% minimum et 65% maximum en actifs immobiliers, dont 51 % minimum de l'actif de la SPPICAV investi en Immobilier direct et indirect non-côté
- 35% maximum en actifs financiers
- 5 % minimum en actifs liquides tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier)

Pour autant, durant cette phase de 3 ans de constitution du patrimoine de la SPPICAV, la poche immobilière pourra ne pas respecter l'allocation cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés ou des opportunités de marché

De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions (utilisation de la totalité de la liquidité de la SPPICAV), la poche immobilière pourra ponctuellement dépasser le ratio cible dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

En fonctionnement normal, la poche immobilière ne dépassera pas 65 % de l'actif de la SPPICAV.

### 3.3.1 - Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La SPPICAV a pour vocation d'être investie à hauteur minimale de 60 % et de 65% maximum de la valeur globale de ses actifs gérés en immobilier physique d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, entrepôts...), des résidences en hébergement géré (pour l'accueil des étudiants, des touristes ou des personnes âgées) voire des logements (ensemble définis à l'article 3.1 ci-dessus) 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. A noter qu'une partie de cette poche immobilière pourra également être investie en sociétés foncières cotées, dans la limite de 9% de l'actif.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique sera non seulement la France mais aussi les pays d'Europe Continentale dont notamment l'Allemagne et l'Espagne.

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.

Les Actifs Immobiliers pourront être acquis déjà bâtis, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière voire de maîtrise d'ouvrage déléguée. D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés sous toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, définis ci-dessous.

Comme précisé ci-avant, et dans la mesure du possible, la SPPICAV privilégiera les actifs qui permettront d'allier rendement et création de valeur.

Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers en direct et ou indirectement, et après avoir validé les cibles d'investissement correspondaient bien à l'objectif de gestion, la Société de Gestion sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Étude de taux :
  - Adéquation du taux de rendement immobilier comparé à des actifs similaires situés à proximité, ou en absence de données locales, dans des sites comparables ;
  - Taux financiers pour évaluer la prime de risque liée à l'investissement immobilier.
- Étude du marché ou expertise :
  - Analyse du marché local (offre immédiate, offre future, surfaces annuellement commercialisées, prix moyens) ;
  - Éléments de référence (transactions locatives récentes portant sur des biens du même type).
- Implantation géographique :
  - Situation géographique (localisation et accessibilité en transports en commun ou moyens de locomotion individuel ;
  - Image et attractivité du secteur.
- Étude physique de l'actif :
  - Qualité de la construction ;
  - Qualité de configuration des locaux ;
  - Qualité des équipements techniques.
- État locatif :
  - Analyse juridique des baux ;
  - Qualité de signature des locataires ;
  - Satisfaction de l'occupant ;
  - Adéquation du loyer au regard du marché local.
- Analyse et modélisation des flux futurs de l'actif au regard des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV.
- Plan de travaux éventuels, en tenant compte :
  - De la situation technique des éléments composant le bâtiment ;
  - Des contraintes locales ;
  - D'optimisations des surfaces ;
  - D'appréciations des charges et des coûts d'exploitation.
- Conditions juridiques de la transaction :
  - Étude des projets de promesse et d'acte de vente ;
  - Garanties diverses en fonction de la nature de

l'investissement (acquisition d'actifs ou de parts de société : garanties d'actif et de passif sera étudié ainsi que des sûretés réelles en cas d'acquisition par recours à un financement bancaire).

- La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière ou l'acquisition de parts de fonds immobiliers ou de sociétés foncières cotées sera réalisée sur la base des critères suivants :
  - Qualité des actifs composant le portefeuille (typologie, localisation, nature des actifs) ;

- Qualité de la gestion et de la stratégie adoptée qui doit être en adéquation avec la stratégie globale de la poche immobilière de la SPPICAV ;
- Niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect réglementaire de l'endettement applicable dans le cadre de la SPPICAV ;
- Appréciation des conditions de la liquidité et des modalités de valorisation.
- Écart entre le cours et l'Actif Net Réévalué, dans le cas des sociétés foncières cotées

## RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ PAR RAPPORT A L'ACTIF NET	Limites d'investissement sur la poche immobilière (soixante-cinq (65) % de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV)
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1 du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'OPCI ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; et</li> <li>2. immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location par lui-même ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation pouvant représenter jusqu'à 50% de la poche immobilière ; et</li> <li>3. terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ol> <p>Les immeubles mentionnés au 2. peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut détenir des droits en qualité de crédit preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur les immeubles.</p> <p>L'OPCI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.</p> <p>Les droits réels mentionnés au 1 du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier sont détenus sous les formes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>■ l'emphytéose ;</li> <li>■ les servitudes ;</li> <li>■ tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'État, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>■ les autres droits de superficie ; ou</li> <li>■ tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés ci-dessus.</li> </ul> <p>L'OPCI peut également détenir les meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles acquis ou construits et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.</p>	<p>Jusqu'à cent (100) % de la poche immobilière</p>

Participations immobilières dans des sociétés mentionnées aux 2 et 3 du I de l'article L.214-36	
<p>Les participations directes ou indirectes respectent les conditions communes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</li> <li>■ les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;</li> <li>■ les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li> <li>• l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés ; l'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à quarante (40) % des droits de vote et qu'aucun autre actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</li> <li>• l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</li> <li>• l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux 1 à 3 conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5 du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier qui sont gérés soit par la société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; ou</li> <li>• ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion, à transmettre à la société de gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme de placement collectif immobilier, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme de placement collectif immobilier, définies à l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.</li> </ul> </li> </ul>	Jusqu'à cent (100) % de la poche immobilière
Des parts ou actions de FIA et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme	
<p>Parts ou actions de FIA et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger équivalent, quelle que soit leur forme, étant précisé que les participations directes ou indirectes dans des organismes de droit étranger ne sont éligibles à l'actif de la SPPICAV que si ces organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.</p>	Jusqu'à vingt (20) % de la poche immobilière

Cette poche sera intégralement gérée par la Société de Gestion, à l'exception des foncières cotées dont la gestion sera déléguée.

La politique de création de valeur s'appuiera sur :

- une grande sélectivité lors des acquisitions ; et
- une politique de gestion d'actifs (« asset management ») ayant pour objectif d'optimiser la valeur des actifs soit par la qualité intrinsèque du bien (travaux rénovation, agrandissement...) soit par la qualité de l'occupation (taux d'occupation, signature, durée des baux, conditions de révision, aménagements techniques...).
- des acquisitions d'actifs immobiliers à construire, restructurer, reconverter ou rénover. Ces actifs pourront être acquis déjà bâtis ou sous forme de terrains. Les

constructions ou les rénovations se feront principalement par l'intermédiaire de contrats de promotion immobilière, de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, de contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée ou de Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Les investissements peuvent principalement s'opérer par le biais d'acquisitions d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières contrôlées par la SPPICAV.

A l'issue d'une période de trois (3) ans suivant sa création, la poche immobilière de la SPPICAV sera répartie de la manière suivante : 60 % minimum de l'actif de la SPPICAV dont 51% minimum de l'actif de la SPPICAV en détention directe et/ou indirecte des immeubles visés aux articles L.214-36 I (1°), (2°) et (3°) du Code monétaire et financier, et en détention

de parts, actions ou droits détenus d'organismes étrangers ayant un objet équivalent visés à l'article L.214-36 I (5°) du Code monétaire et financier.

Il est ici précisé que durant la phase de constitution, la stratégie d'investissement consistera à privilégier des actifs immobiliers bâtis et/ou en cours de construction pouvant être présentés à la location pour atteindre progressivement et en tout état de cause à l'issue de la période de constitution des trois (3) ans, l'allocation stratégique cible et le principe de dispersion des actifs définis ci-dessus.

Aussi, au début de cette phase, la SPPICAV pourrait n'être investie que sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers, ne permettant pas la diversification suffisante des risques.

### 3.3.2 — Stratégie adoptée sur la poche financière et de liquidités

#### 3.3.2.1. La poche financière

Une poche financière sera constituée dans la SPPICAV à hauteur de 35 % maximum des actifs gérés 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 sera gérée de manière discrétionnaire et opportuniste. Des positions pourront être prises sur les marchés de taux, actions (de tous types et de tous secteurs y compris foncières cotées) et sur les devises, en direct ou par le biais de l'utilisation d'OPC. Les convictions pourront également être reflétées par une utilisation d'instruments dérivés à des fins d'exposition, de couverture ou d'arbitrage (Les stratégies d'arbitrage visent à bénéficier de différences de valorisation et/ou de divergence de fondamentaux et de positionnement entre différents segments de marché tant sur les marchés d'actions que de taux, de crédit et des changes. Ces stratégies permettant de réduire la corrélation du fonds aux différentes classes d'actifs induisant une moindre dépendance aux stratégies purement directionnelles).
- Cette stratégie sera mise en œuvre au travers d'un univers d'investissement large et diversifié :
- Actions : toutes zones, 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 des OPCVM UCITS).
- Un cadre d'investissement a toutefois été fixé au délégataire de la gestion financière concernant l'éligibilité des titres financiers et la fixation de certaines précisions ou limites applicables à la gestion de la poche financière :
  - Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés

ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers seront essentiellement réalisés dans les pays de la zone euro, sans exclure à titres accessoire (10% maximum de la poche) des investissements dans d'autres pays de l'Espace Economique Européens et/ou des pays membres de l'OCDE

- Les actions détenues en direct (titres vifs) seront principalement sélectionnées parmi les titres faisant partie de l'indice MSCI Europe
- Le délégataire pourra également investir en titres de sociétés foncières cotées.
- Les investissements en actions small and mid-caps ne représenteront pas plus de 15% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont la capitalisation est inférieure à 5 milliards €, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en small & mid caps ;
- Les investissements en actions de pays émergents ne représenteront pas plus de 20% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres vifs de sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions des pays émergents ;
- Les investissements en obligations de pays émergents ne représenteront pas plus de 10% de l'actif net de la poche. Ce ratio est calculé sur la base du total des actifs gérés au sein de la poche en actifs financiers (dénominateur) et au numérateur : les titres de créance émis par les sociétés dont le siège est situé dans un pays émergent et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en obligations des pays émergents ;
- Les parts ou actions OPC sélectionnés au sein de la poche d'actifs financiers :
  - ne comprendront que des OPCVM ;
  - il pourront être de toute classification, classes d'actifs, secteurs économiques ou géographique, sous réserves des limites énoncées ci-dessus concernant les actions en small & mid caps, les actions et obligations émises par des sociétés des pays émergents ;
  - et sélectionnés dans le respect de la limite globale de volatilité définie pour la poche des actifs financiers confiés au délégataire ;
- La part des investissements en OPCVM gérés par le Groupe Edmond de Rothschild Asset Management sera inférieur à 50% de la valeur totale de la poche des actifs financiers confiés au délégataire ;
- Enfin, une limite globale de risque exprimée sous la forme d'une fourchette de volatilité comprise entre 2 et 7 sera suivie au niveau de l'ensemble des actifs gérés au sein de la poche d'actifs confiés au délégataire.

#### 3.3.2.2. Produits dérivés

Conformément à la réglementation en vigueur, la SPPICAV

pourra utiliser des instruments financiers à terme sur les marchés à terme organisés et réglementés (options et futures sur taux d'intérêt, devises, actions et indices immobiliers réglementés) et se réserve également la possibilité de conclure des contrats de gré à gré (swaps, caps, floors, forwards sur taux d'intérêts et sur change)

La SPPICAV utilisera des instruments financiers à terme d'une part, afin de protéger ses actifs immobiliers dans la limite de 100% de l'actif de la poche immobilière et d'autre part, en vue de protéger ses actifs et réaliser son objectif de gestion dans la limite de 20 % de l'actif de la poche financière. Toutefois, l'exposition de la SPPICAV au risque de contrepartie sur un même cocontractant résultant des contrats d'instrument financiers à terme ne doit pas excéder 10% de l'actif de la SPPICAV.

Les règles relatives à l'utilisation des instruments dérivés dans la SPPICAV sont les suivantes :

- Poche immobilière (objectif de couverture) :
  - Allocation maximum : 100% de l'actif de la poche immobilière
  - Type de d'instruments dérivés utilisés : dérivés de taux, dérivés de change et dérivés sur les indices immobiliers cités ci-dessus.
- Poche financière (mise en œuvre de la stratégie de gestion et/ou couverture) :
  - Allocation maximum : 100% en couverture et 20 % en exposition de l'actif de la poche financière exprimée selon la méthode de l'engagement
  - Type de d'instruments dérivés utilisés : dérivés actions, dérivés de taux et dérivés de change ou tout autre type de dérivés permettant de mettre en œuvre la stratégie de gestion

La Société de Gestion identifie et suit les risques spécifiques liés à la société conformément à sa politique interne de gestion des risques.

### 3.3.2.3. La poche de liquidités

Pour la poche de liquidités dont la gestion est intégralement assurée par la Société de Gestion, il sera mis en œuvre dans un premier temps, une stratégie d'investissement dans des dépôts à terme et des OPCVM monétaires respectant les conditions précisées à l'article R.214-92 du Code monétaire et financier et dans un second temps, la société de gestion envisage d'avoir recours à des titres de créances négociables et notamment en bons du trésor.

Il est précisé qu'en cas d'investissement dans les titres de créances négociables, il s'agira uniquement de titres libellés en euro émis par un Etat des pays de la zone euro.

Cette poche de liquidité, au-delà de la troisième année de vie de la SPPICAV, variera entre cinq (5) % et quarante (40) % de l'Actif de la SPPICAV, et sera investie conformément à la stratégie précisée ci-dessus.

La poche de liquidité aura pour principal objet de permettre de financer les demandes de rachat

### 3.3.4 – Stratégie de financement

Dans le cadre (i) de sa politique d'investissement et (ii) de la gestion de sa liquidité, la SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ou

pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec (i) les Actionnaires ou (ii) tout tiers autorisés conformément à la réglementation applicable. Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers ou la réalisation d'opérations de refinancement.

La SPPICAV pourra également avoir recours à des opérations de crédit-bail immobilier, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans le cadre de la politique d'investissement de la SPPICAV

Dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la SPPICAV pourra recourir à l'endettement.

Après la troisième année d'existence de la SPPICAV, le ratio d'endettement total, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera limité à 40 % de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement et 10% de la valeur des autres actifs. Cette limite doit être respectée le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à l'issue de la 3eme année d'existence de la SPPICAV.

La méthode de calcul du ratio d'endettement inclura le crédit-bail.

- Dans le cadre de la politique de gestion de la liquidité de la SPPICAV

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité. Le choix de sa mise en œuvre dépend des conditions de taux, du marché immobilier et des mouvements de rachats.

Le cumul de l'ensemble des emprunts de la SPPICAV ne pourra excéder 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers détenus de manière directe ou indirecte et 10 % des autres actifs. Pour apprécier la limite du ratio d'endettement maximum de la SPPICAV, il sera tenu compte de l'ensemble des dettes et emprunts souscrits directement par la SPPICAV (en ce compris tous emprunts obligataires, tous contrats d'avances en compte courant ou prêts d'actionnaires) et par les filiales et les entités qu'elle détient, à concurrence de la participation détenue par la SPPICAV dans le capital de ces entités.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.

L'effet de levier au sens de la directive AIFM, déterminé selon la méthode de l'engagement, sera au maximum de 1,5

- Sûretés

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou ses filiales visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-

36 du Code monétaire et financier ou de la souscription d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré ou sur un marché réglementé en vue de couvrir la hausse des taux de financement (futurs et/ou options listés de taux), la SPPICAV pourra consentir (i) toute sûreté réelle notamment hypothécaire ou personnelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ou (ii) octroyer des garanties financières portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités de la SPPICAV, dans les conditions de l'article R. 214-110 du Code monétaire et financier, au bénéfice des contreparties de la SPPICAV ou de ses filiales.

#### ■ Couverture

Dans le cadre de la stratégie de financement, le gérant mettra également en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux ou de change par l'acquisition d'instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors et forwards.

### 3.3.5 – Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital dans les conditions visées à l'article L.214-42 du Code monétaire et financier.

### 3.3.6 – Gestion des garanties financières

Dans le cadre des opérations négociées de gré à gré, la SPPICAV peut recevoir à titre de collatéral des titres (tel que des obligations ou titres émis(es) ou garanti(e)s par un Etat ou émis par des organismes de financement internationaux et des obligations ou titres émis par des émetteurs privés de bonne qualité) ou des espèces.

Le collatéral en espèces reçu est réinvesti conformément aux règles applicables.

L'ensemble de ces actifs devra être émis par des émetteurs connus ou notoires, liquides, peu volatils, diversifiés et qui ne sont pas une entité de la contrepartie ou de son groupe.

Des décotes peuvent être appliquées au collatéral reçu ; elles prennent en compte notamment la qualité de crédit et la volatilité des prix des titres.

### 3.3.7 – Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

## 3.4 – PROFIL DE RISQUE

L'argent de l'investisseur sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces Actifs Immobiliers connaîtront les évolutions et aléas des marchés de l'investissement et de la location.

### 3.4.1 — Risques généraux

Risque de perte en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

#### Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

#### Risque lié à l'endettement (effet de levier)

La SPPICAV aura recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.4 ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### Risque lié à la concurrence sur le marché

Pour chacun de ses investissements, la SPPICAV peut être en compétition avec des véhicules d'investissement ainsi qu'avec des institutions financières et des investisseurs de toute nature. Il n'est pas assuré que la SPPICAV puisse avoir la capacité nécessaire pour investir dans tous les actifs qui auront été préalablement sélectionnés par la Société de Gestion. Il ne peut être assuré que la SPPICAV pourra réaliser les investissements qui lui permettent d'atteindre les objectifs de rentabilité envisagés.

#### Risque lié aux conséquences fiscales

Il est possible que la réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite évolue d'une manière qui s'avérerait défavorable à la SPPICAV ou à ses Actionnaires. Rien ne garantit que la structure de la SPPICAV soit efficace d'un point de vue fiscal à l'égard de chaque Actionnaire. Par conséquent, il est vivement conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseils fiscaux en faisant référence à leur propre situation concernant les conséquences fiscales d'un éventuel investissement dans la SPPICAV.

### 3.4.2 — Risques liés à la stratégie d'investissement

#### (a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier de l'investissement et de la location) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV et entraîner une baisse

de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV : les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;

- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance de l'immeuble lié à l'évolution du marché immobilier ;
- les risques liés au non-paiement des loyers ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des immeubles (notamment technique) des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;

**Risque spécifique lié aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement :**

La SPPICAV pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage) et de ventes en état futur d'achèvement qui seront susceptibles de l'exposer aux principaux risques suivants :

risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;  
risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et

risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la SPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

**Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers :**

La poche immobilière de la société a une valeur de fait soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où se situent ses immeubles. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

**Risques liés à l'exploitation du patrimoine :**

L'essentiel des revenus courants de la SPPICAV provient de la location du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs locatives de marché, indexation...) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative.

**Risque lié à la concentration :**

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. De ce fait, la SPPICAV sera exposée à l'ensemble des risques immobiliers énoncés ci-dessus et notamment à un risque de concentration.

**Risque de liquidité :**

La position de liquidité de la SPPICAV résulte des échéanciers respectifs de ses actifs et passifs. Les actifs de la SPPICAV sont principalement constitués d'Actifs Immobiliers dégagant des revenus locatifs mais dont la liquidité est limitée et éventuellement d'actifs financiers placés sur des horizons potentiellement long. Les passifs sont principalement constitués des annuités de remboursement de la dette, des engagements de rente et des sorties de trésorerie correspondant aux demandes de rachat. La gestion actif-passif de cette position de liquidité est une composante de base de la gestion financière et du suivi des risques de la SPPICAV. Il subsiste néanmoins un risque de liquidité pouvant conduire, pour faire face aux besoins de trésorerie, à mettre en vente certains actifs du portefeuille dans des conditions non optimales, et/ou à recourir à l'emprunt bancaire.

**Risque lié aux évolutions de la fiscalité ou de la réglementation :**

La fiscalité immobilière en France est l'objet d'évolutions permanentes qui sont susceptibles d'alourdir la charge fiscale supportée par la SPPICAV à raison de son activité immobilière.

Les normes applicables à l'immobilier sont également l'objet d'évolutions fréquentes qui sont susceptibles d'obliger la SPPICAV à réaliser des travaux a priori non prévus et donc de peser sur sa performance.

**(b) Risque actions**

Le risque actions est lié au risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles le fonds est exposé baissent, la valeur liquidative de la SPPICAV peut baisser.

**(c) Risque de taux**

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant des variations des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres ou des emprunts à taux variable peut baisser, ce qui entraîne une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. La sensibilité (qui se définit comme le degré moyen de réaction des cours des titres détenus en portefeuille lorsque les taux d'intérêt varient d'un (1) %) est un indicateur pertinent pour mesurer ces variations. Ce type de risque pourra être couvert par l'éventuelle utilisation swaps, de caps, de floors ou de forwards de taux. La hausse des taux d'intérêt peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

**(d) Risque de crédit**

Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse de la valeur d'un titre peut entraîner

une baisse de la Valeur Liquidative.

#### (e) Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers à termes négociés de gré à gré) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### (f) Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation de monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change peut ne pas être systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

#### (g) Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé.

### 3.5 — CONSÉQUENCES JURIDIQUES LIÉES À LA SOUSCRIPTION DES ACTIONS, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les Actionnaires ayant souscrit des actions de la SPPICAV sont exposés aux risques ci-dessus détaillés.

Les Actionnaires n'acquièrent, par la souscription ou l'achat d'Actions, aucun droit direct sur les actifs de la SPPICAV et les investissements de la SPPICAV.

Les droits et les obligations des Actionnaires sont tels que prévus dans le Prospectus et les statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus et ses statuts.

### 3.6 - SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS ET PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

#### Souscripteurs concernés :

La souscription des actions P de la SPPICAV est ouverte au grand public, souscripteur personne physique ou morale, soit dans un compte titres soit dans un contrat d'assurance vie ou dans un contrat de capitalisation libellés en unités de compte.

La souscription des actions I de la SPPICAV est limitée aux souscripteurs autorisés, tel que défini à l'article 423-14 du Règlement Général AMF soit :

1. Aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du code monétaire et financier ;
2. Aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;
3. À tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-60.
4. Aux investisseurs de détail au sens du règlement (UE) n° 2015/760 et dans les conditions dudit règlement, dès lors que le fonds est agréé en tant que fonds européen d'investissement à long terme en application du même règlement.

Le contrôle d'éligibilité de l'investisseur souhaitant souscrire des parts I sera réalisé par Société Générale SA. Les demandes de souscription devront être adressées à l'adresse suivante : 32, rue du Champ de Tir — 44000 Nantes, et recevoir l'accord du centralisateur préalablement au passage de l'ordre.

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). Les personnes désirant acquérir/souscrire des actions de la SPPICAV certifient en acquérant/ souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person ».

Tout actionnaire doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une « U.S. Person ».

La société de gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une « U.S. Person ».

#### Profil type de l'investisseur :

L'OPCI s'adresse à des investisseurs souhaitant percevoir des revenus et/ou valoriser leur capital et s'exposer aux marchés immobiliers français et européen et accessoirement aux marchés financiers sur une durée d'au moins huit ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

Le montant minimal de souscription initiale dans la SPPICAV est fixé à cent euros (100€) pour les Actions P et cent mille euros (100.000 €) pour les Actions I.

## IV — ACTIONS DE L'OPCI

### 4.1 - CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

**Nature du droit attaché à la catégorie d'Actions :**  
les droits de propriétaires sont exprimés en Actions qui donnent droit à la propriété du capital de la SPPICAV proportionnellement au nombre d'Actions possédées.

**Droit de vote :**  
les Actions donnent le droit de voter aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SPPICAV. Les statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

**Formes des Actions :**  
les Actions sont au porteur et admises en Euroclear France.

**Traitement équitable :**  
les Actionnaires détenant une même catégorie d'Actions disposent d'un traitement équitable en termes de souscription, d'information, de distribution, de frais, ou encore de rachat.

Il est rappelé que la centralisation des ordres de souscription et de rachat et la tenue des registres d'Actions sont assurées par le Dépositaire qui assure les fonctions de centralisateur identifié au chapitre II du présent Prospectus.

Actions	Caractéristiques					
	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Montant minimum de la première souscription	Montant minimum des souscriptions ultérieures
Actions I		EUR	110 €	Cent-millième	100 000 €	pas de minimum
Actions P	FRO013442845	EUR	110 €	Cent-millième	100 €	pas de minimum

### 4.2 — La valeur liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions en circulation.

Les souscriptions et les rachats doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est établie 2 fois par mois, le 15 de chaque mois, sauf si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, auquel cas la Valeur Liquidative sera établie le jour ouvré strictement précédent, et le dernier Jour Ouvré du mois. Par exception, la Valeur Liquidative à la fin du mois de décembre sera établie le dernier jour calendaire dudit mois, soit le 31 décembre de chaque année, que ce jour soit un samedi, un dimanche ou un jour férié légal en France (chacune étant la « Date d'Établissement de la Valeur Liquidative »).

Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La publication de la Valeur Liquidative interviendra 7 jours ouvrés après la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est publiée le jour ouvré strictement précédent (la « Date de publication de la valeur liquidative »),

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique sur le site de la Société de Gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### 4.3 - Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans au minimum.

### 4.4 - Modalités de souscription et de rachat

#### 4.4.1 - Règles applicables aux souscriptions

##### (a) Les ordres de souscriptions

**Montant minimum de souscription initiale :**  
Le montant minimum de souscription initiale dans la SPPICAV est de 100 000 € pour les Actions I (cent mille euros) et 100 € pour les Actions P (cent euros).  
Il n'existe pas de montant minimum pour les souscriptions ultérieures.

**Modalités de souscription :**  
Les souscriptions sont exprimées en euros ou en nombre d'actions et sont centralisées, par délégation de la Société de Gestion, auprès du Dépositaire (la « date de centralisation des souscriptions ») au plus tard à 12h (heure de Paris) le jour ouvré précédent la date d'établissement de la Valeur Liquidative

Les demandes de souscription sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Les actions de l'OPCI étant admises en Euroclear, les ordres de souscription peuvent être déposés auprès d'intermédiaires ou établissements. Ces distributeurs, intermédiaires financiers, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission au Dépositaire de l'OPCI. Ce délai vous est communiqué par cet intermédiaire financier habituel.

Le montant payé par Action lors de la souscription (« Prix de souscription ») est égal à la Valeur Liquidative majorée, le cas échéant, des commissions applicables mentionnées au 4.4.3 ci-dessous (selon la catégorie d'Actions souscrites).

**Règlement et livraison des Actions :**  
Le règlement par l'investisseur des Actions souscrites et leur livraison par le dépositaire interviendront le 9<sup>e</sup> (neuvième) jour ouvré après la date de centralisation des ordres.

**A titre d'exemple :**

A titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant souscrire des Actions sur la base de la Valeur Liquidative du vendredi 28 juin 2019 devra faire parvenir son ordre de souscription au dépositaire au plus tard avant 12h le jeudi 27 juin 2019. Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du vendredi 28 juin 2019, établie le vendredi 28 juin, laquelle sera publiée le Mardi 9 juillet 2019.

Le règlement des Actions par l'investisseur interviendra le Mercredi 10 juillet dans le même temps que la livraison des Actions par le Dépositaire.

**Déclaration de franchissement du seuil de dix (10) %**

Conformément à l'article 422-135 du RGAMF, tout Actionnaire doit informer, au moment de la souscription, la Société de Gestion dès qu'il franchit le seuil de dix (10) % des Actions de l'OPCI. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par l'OPCI. Le Nombre Total d'Actions est communiqué par la Société de Gestion aux investisseurs par tout moyen approprié et peut être obtenu au +33 (0) 1 80 05 26 20 lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

**Déclaration de franchissement du seuil de 20 %**

Au moment de la souscription, les investisseurs institutionnels sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 20 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription. Le Nombre Total d'Actions est communiqué par la Société de Gestion aux investisseurs par tout moyen approprié et peut être obtenu au +33 (0) 1 80 05 26 20 lors de la publication de chaque Valeur Liquidative

**(b) Suspension des ordres de souscription**

Lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles (a) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des porteurs, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers et (b) qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60% d'Actifs Immobiliers (ou 51% d'actifs immobiliers physiques), la Société de Gestion pourra décider de suspendre provisoirement les émissions de nouvelles actions. Cette décision fera l'objet d'une publication sur le site internet de la Société de Gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) deux mois minimum avant l'entrée en vigueur de cette de la suspension temporaire.

En cas de suspension des demandes de souscription, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publication constituent une remise en cause de la suspension des demandes de souscriptions.

La reprise des émissions d'actions sera annoncée par une mention sur le site internet de la Société de Gestion au plus tard 2 (deux) jours ouvrés avant la prochaine Date de Centralisation des Souscriptions

**(c) Commissions de souscription**

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra être prélevée à la souscription pour rémunérer les personnes chargées de la commercialisation. Le montant ne peut pas dépasser un plafond fixé à tout moment à 3,5 % du prix de souscription des actions souscrites.

Conformément à l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée lors de

la souscription des Actions I et P afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la SPPICAV lors de l'acquisition ou de la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription acquise, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les actionnaires de la SPPICAV dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise à la SPPICAV. Le taux de cette commission, applicable à toutes les catégories d'actions, sera calculé tous les ans, ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 3,75% du montant de la souscription. Le taux effectif de cette commission est identique pour tous les porteurs sur une même valeur liquidative.

Le taux de la commission de souscription sera réactualisé chaque année en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention, ainsi que de la durée moyenne de détention des Actions par les Actionnaires.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de commission de souscription dépend principalement de l'objectif d'investissement du fonds et, par là même, du montant des droits réglés dans le cadre des investissements réalisés.

Le taux déterminé sera applicable à compter de la première Date de Centralisation du troisième mois suivant la clôture des comptes de la SPPICAV et ne pourra en aucun cas être supérieur au taux indiqué dans le prospectus. Il sera indiqué sur le site de la société de gestion de portefeuille [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux maximum
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	Actions P : 3,5 % max
		Actions I : néant
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	Actions P : 3,75 % maximum
		Actions I : 3,75 % maximum

Les souscriptions par apport en nature d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière ne donneront pas lieu au paiement d'une commission de souscription acquise à la SPPICAV.

Les ordres d'aller-retour, sont exonérés de toutes commissions, qu'elles soient ou non acquises à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour un même actionnaire ou un actionnaire appartenant au même Groupe, pour le même nombre d'actions d'une même catégorie et à la même valeur liquidative.

**(d) Prix de souscription**

Le prix de souscription des Actions (le « Prix de Souscription ») est égal :

- à la valeur initiale des Actions telle que définie lors de la constitution de la SPPICAV, majorée, le cas échéant, des commissions de souscription acquise et non acquise à la SPPICAV ;
- à la prochaine Valeur Liquidative connue, à compter de la constitution de la SPPICAV, majorée de la commission de souscription acquise à la SPPICAV et, le cas échéant de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV.

**(e) Forme des souscriptions**

Le paiement du Prix de Souscription est effectué soit en numéraire, soit par apport en nature d'actifs immobiliers. Les apports en nature doivent être réalisés dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et selon les modalités d'information des Actionnaires prévues au Règlement Général AMF. Des apports en nature ne pourront être réalisés qu'après libération totale des Actions antérieurement souscrites en numéraire.

**4.4.2 - Règles applicables aux rachats****(a) Les ordres de rachat****Modalités de rachat**

Les ordres de rachat sont centralisés auprès du Dépositaire (la « date de centralisation des rachats ») au plus tard à 12h (heure de Paris) le jour ouvré précédent la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Les rachats peuvent porter sur un nombre entier d'Actions ou sur une fraction d'Action, chaque Action étant divisée en cent millièmes.

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Les actions de l'OPCI étant admises en Euroclear, les ordres de souscription peuvent être déposés auprès d'intermédiaires ou établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission au Dépositaire de l'OPCI. Ce délai vous est communiqué par cet intermédiaire financier habituel.

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative minorée des commissions applicables mentionnées ci-après (point 4.4.3)

Les ordres d'aller-retour, sont exonérés de toutes commissions, qu'elles soient ou non acquises à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour un même actionnaire ou un actionnaire appartenant au même

Groupe, pour le même nombre d'actions d'une même catégorie et à la même valeur liquidative.

**Délai de règlement**

Le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de neuf (9) jours ouvrés.

Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois (\*) ; dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr), au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

(\*) hors mise en œuvre exceptionnelle d'une mesure de suspension des ou de fractionnement des ordres rachats tel que précisée au paragraphe (b) ci-dessous

**A titre d'exemple**

Un Actionnaire souhaitant racheter des Actions sur la base de la Valeur Liquidative du mardi 31 décembre 2019 devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de Gestion au plus tard le lundi 30 décembre 2019 à 12 heures. Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du mardi 31 décembre 2019, laquelle sera publiée le Vendredi 10 janvier 2020. Le règlement des rachats sera fait par le dépositaire le lundi 13 janvier 2020 ou au plus tard le vendredi 28 février 2020.

**(b) Plafonnement des ordres de rachat (gates)**

Dans l'intérêt des porteurs et afin d'assurer un traitement équitable à ceux-ci, le rachat par la société de ses actions peut être plafonné, à titre provisoire, par le Président, lorsque 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. L'Autorité des marchés financiers et les Actionnaires de la SPPICAV sont informés de la mise en œuvre de ce plafonnement au plus tard le jour ouvré qui suit la Date de Centralisation des Rachats à laquelle ces décisions s'appliquent. Une information plus générale portant sur le déclenchement des plafonnements des rachats sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

En cas d'exercice du plafonnement, les demandes de rachat ne seront pas exécutées pour la fraction des ordres de rachat qui excède ce taux de 5%. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la valeur liquidative suivante et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des investisseurs sera traitée proportionnellement au nombre d'actions dont le rachat est demandé. Il est en tout état de cause précisé que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de 5 reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la valeur liquidative suivante. La demande de rachat sera ainsi intégralement traitée dans un délai de 3 mois suivant la date de centralisation initiale de la demande de rachat.

**(c) Commissions de rachat**

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d' Actions rachetées	Actions P : néant
		Actions I : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % si rachat avant 3 mois ;</li> <li>• 5 % entre 3 mois et 6 mois ;</li> <li>• Néant au-delà de 6 mois.</li> </ul>
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	N/A	Néant

La commission de rachat acquise à la SPPICAV pour les actions I se calcule à partir d'un taux variable déterminée en fonction de la durée de préavis respectée par l'actionnaire sollicitant le rachat de ses titres : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci-dessus, variable suivant le délai entre la date de réception du préavis et la date d'établissement de la Valeur Liquidative sur laquelle le rachat est traité.

La durée du préavis commencera à courir à compter de la date à laquelle l'actionnaire aura informé la société de gestion ALTIXIA REIM du montant du rachat souhaité et de la date à laquelle le rachat devra être réalisé. L'information devra être communiquée par mail à l'adresse : [serviceclient@altixia.fr](mailto:serviceclient@altixia.fr)

Aucune commission de rachat non acquise à l'OPCI n'est perçue lors des rachats d'actions.

**4.4.3 — Résumé des frais à la charge de l'investisseur au titre des souscriptions et rachats**

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d' Actions souscrites	Actions P : 3,5 % maximum
		Actions I : néant
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d' Actions souscrites	Actions P : 3,75 % maximum
		Actions I : 3,75 % maximum
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d' Actions rachetées	Actions P : néant
		Actions I : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % si rachat avant 3 mois ;</li> <li>• 5 % entre 3 mois et 6 mois ;</li> <li>• Néant au-delà de 6 mois.</li> </ul>
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	N/A	Néant

**4.5 — DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SPPICAV**

La durée de vie de la SPPICAV est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision unanime de la collectivité des Actionnaires ou de l'Actionnaire unique de proroger la durée de vie de la SPPICAV. Le cas échéant, le dépositaire sera immédiatement informé de cette prorogation.

Toutefois, conformément aux articles L.225-246 et L.227-9

du Code de commerce applicable aux SPPICAV, il est rappelé que la collectivité des Actionnaires ou l'Actionnaire unique de la SPPICAV statuant dans les conditions définies dans les Statuts peut décider à tout moment de la dissolution anticipée de la SPPICAV afin de répartir le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV entre les Actionnaires, après paiement des créanciers.

**4.5.1. Cession des actions**

Aucune cession d'Actions de la SPPICAV, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire ne sera valable si la cession entraîne une violation (i) d'une disposition du

présent Prospectus, des statuts et plus généralement de toute documentation juridique relative à la SPPICAV, ou (ii) du droit applicable.

## V – FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur <sup>1</sup>	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net (valeur liquidative x nombre d'actions)	Part P : 2,6 % TTC maximum par an dont 2,16 % TTC maximum de frais de gestion
		Part I : 1,52 % TTC maximum par an dont 1,08 % TTC maximum de frais de gestion
	Actif brut (valeur globale des actifs gérés)	Parts P : 2,30 % TTC maximum par an dont 1,90 % TTC maximum de frais de gestion
		Parts I : 1,30 % TTC maximum par an dont 1 % TTC maximum de frais de gestion
Frais d'exploitation immobilière (Parts P et I)	Actif net (valeur liquidative x nombre d'actions)	3,8 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
	Actif brut (valeur globale des actifs gérés)	3 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance (Parts P et I)	Actif net (valeur liquidative x nombre d'actions)	La part variable des frais de gestion représentera 24% TTC maximum de la différence, coupon réinvesti, entre les VL de début et fin de période d'un exercice comptable, améliorée de 5%, sous réserve que soient réunies toutes les conditions de déclenchement et de versement prévues par le prospectus en son article 5.3.
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières et aux travaux</b>		
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises ou cédées, au prorata de leur détention dans la SPPICAV ou valeur du contrat de VEFA signé.	10 % TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers		1,2 % TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus	Néant
Direction d'investissement sur travaux sur actifs existants	Montant des travaux effectivement réalisés	1,2 % TTC maximum

1 - Les frais sont exprimés TTC et pourront être ajustés en fonction des éventuelles variations du taux de TVA actuellement fixé à vingt pour cent (20%).

## 5.1 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. La SPPICAV et ses filiales supportent ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que le cas échéant des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais liés à la valorisation de la SPPICAV, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation.

Les frais récurrents supportés par la SPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

## 5.2 – FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges non refacturés aux occupants et liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (en dehors des travaux de construction et de production d'immeubles), fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV ou ses sociétés filiales, supportent essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans

la mesure où ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :
  - les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres,
  - les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux,
  - les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient,
  - les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes,
  - les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité,
  - les honoraires d'administration de biens et de « property » management,
  - l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements et installations, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts externes en évaluation, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Ces frais, actualisés chaque année, font l'objet d'une mention particulière dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI),

## 5.3 — COMMISSIONS DE SURPERFORMANCE

Il sera facturé à la SPPICAV une commission de surperformance qui pourra potentiellement rémunérer la société de gestion.

Cette commission de surperformance est provisionnée dès lors que les conditions suivantes sont constatées :

- l'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV, revenus distribués sur la période inclus, a atteint ou dépassé 5% sur un exercice comptable ,
- l'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV par rapport à la dernière Valeur Liquidative qui a généré une commission de surperformance, incluant tous les

revenus distribués sur la période entre les deux dates des Valeurs Liquidatives considérées, est supérieure à 5%. À la création du fonds, la valeur liquidative retenue est la 1ère valeur liquidative établie.

Cette provision ou, le cas échéant, une reprise de provision en cas de sous-performance, est comptabilisée à chaque calcul de la valeur liquidative. La quote-part des frais variables correspondant aux rachats est définitivement acquise à la société de gestion.

La provision au titre d'un exercice comptable est définitivement acquise à la Société de Gestion à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de la première VL de l'exercice comptable au titre duquel a été constaté la commission de surperformance si et seulement si l'évolution de la valeur liquidative sur cette période de 3 ans permet de constater une performance de plus de 5%, revenus distribués sur la période inclus.

La provision est également définitivement acquise en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV.

Elle est payée à la Société de Gestion en janvier de l'année suivant la période de 3 ans.

La commission de surperformance hors taxes est calculée selon les modalités suivantes :

$$\text{Si :} \\ 0,05 < \frac{(VL_i + D_i - VL_{i-1})}{VL_{i-1}}$$

Et

$$0,05 < \frac{(VL_i + D_j - VL_j)}{VL_j}$$

Alors :

$$C_s = 0,2 \times N_i \times (VL_i + D_i - (VL_{i-1} \times 1,05))$$

Avec :

i : l'année considérée pour le calcul et i-1 : l'année précédente

j : la dernière année au cours de laquelle a été constatée le règlement d'une commission de surperformance

VL<sub>i</sub> : valeur liquidative au 31/12/i

D<sub>i</sub> : montant distribué au titre de l'exercice i

VL<sub>i-1</sub> : valeur liquidative au 31/12/i-1

D<sub>j</sub> : montant distribué entre l'année considérée (i) et la dernière année au titre de laquelle une commission de surperformance a été versée

VL<sub>j</sub> : valeur liquidative au 31/12/j, j étant le dernier exercice au titre duquel une commission de surperformance a été versée.

C<sub>s</sub> : Commission de surperformance, hors taxes.

N<sub>i</sub> : nombre de parts émises au 31/12/i

Les nouveaux Actionnaires ne supportent cette commission qu'à compter de la Valeur Liquidative qui suit la livraison de leurs nouvelles actions. En effet, la charge de commission constatée dans la Valeur Liquidative précédente étant couverte par le mécanisme de régularisation des revenus prévus par le plan comptable des OPCV, les nouveaux Actionnaires ne supportent pas directement les éventuelles provisions liées à la commission de surperformance

comptabilisées avant leur entrée dans le fonds. Compte tenu des délais de livraison des actions, les sommes issues des nouvelles souscriptions n'entrent pas en compte dans le calcul de la Valeur Liquidative précédente.

La date d'arrêt des frais de gestion variables est fixée à la dernière valeur liquidative du mois de décembre. Le prélèvement est effectué annuellement sous réserves du respect des conditions précédentes.

La période de référence est calée sur l'exercice comptable. Par exception, la 1ère période de référence court de la date du dépôt des fonds jusqu'à la date de clôture des comptes de l'exercice 2020 soit le 31/12/2020.

## 5.4 — FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES ET AUX TRAVAUX

### 5.4.1 - Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers.

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

### 5.4.2 - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de gestion. Ces commissions sont liées à la réalisation d'investissements ou d'arbitrages et ne sont donc pas récurrentes.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau présenté ci-avant au V.

### 5.4.3 – Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

Il n'est pas prévu de commission de mouvement lié à l'investissement en valeurs mobilières.

### 5.4.4 – Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements et arbitrages immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Les frais indirects sont inclus dans les frais mentionnés dans le tableau ci-dessus dès lors que la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

Pour toute information complémentaire, le souscripteur pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, la proportion maximale des autres frais par rapport à la valeur de l'actif net de la SPPICAV est susceptible de varier d'une année sur l'autre.

Direction d'investissement sur travaux sur actifs existants :

Ces frais sont liés au suivi par la Société de Gestion de la réalisation de travaux de restructuration ou d'extension visant à revaloriser la valeur immobilière d'un actif existant.

## VI – ORGANE DE GOUVERNANCE

La SPPICAV est dirigée par un Président.

La présidence de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicable à l'organe de direction et de contrôle de la SPPICAV.

### 6.1 – LE PRÉSIDENT

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion désignée à l'article 16 des statuts, nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à

son remplacement.

Le Président peut être révoqué dans ses fonctions par la collectivité des Actionnaires statuant à la majorité extraordinaire de deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

## 6.2 – LES POUVOIRS DU PRÉSIDENT

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'Actionnaires, et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. La Société de Gestion représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers. Elle détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Elle se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle les affaires qui la concernent. Elle procède aux contrôles et vérifications qu'elle juge opportuns.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le RGAMF. La Société de Gestion est révocable à tout moment par l'assemblée générale de la SPPICAV statuant à la majorité simple.

Les limitations de ses pouvoirs sont inopposables aux tiers.

## VII – ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

### 7.1 – PRINCIPE

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes de :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La SPPICAV établit sa comptabilité conformément aux dispositions du règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

### 7.2 – MÉTHODE DE COMPTABILISATION

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail. Les autres revenus sont comptabilisés selon

la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions de sociétés détenues sont comptabilisées en produits dès lors que leur distribution est décidée par le président ou le gérant desdites sociétés.

### 7.3 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

### 7.4. COMPTE DE RÉGULARISATION DES REVENUS ET DES PLUS-VALUES

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### 7.5 - ÉVALUATION DE L'ACTIF NET EN VUE DE LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

#### 7.5.1. Actifs Immobiliers

(a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché hors taxes et hors droits sur la base de valeurs déterminées par l'expert externe en évaluation. Conformément à l'article L.214-149 du Code monétaire et financier et à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ; et
  - la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

- et selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché net de charges et taxes qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de quatre (4) ans. Il est organisé une rotation des experts en évaluation. Ainsi, le premier expert réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et trois actualisations à trois mois d'intervalle. Le second expert effectuera un examen critique de la méthode utilisée pour les évaluations réalisées. L'année suivante, les rôles sont inversés. Dans le rapport qu'ils établissent, ces experts sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à l'expertise.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs retenue pour l'évaluation de l'Actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation, sous réserve de non modification de cette valeur par la Société de Gestion.

(b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

#### (c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

(d) S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article

### L.214-36 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

Ces parts ou actions sont évalués à leur dernières Valeur Liquidative connue

#### (e) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

### 7.5.2 – Actifs financiers : poche de liquidité

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les titres et instruments financiers à terme ferme et conditionnel détenus en portefeuille libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

Le portefeuille est évalué lors de chaque Valeur Liquidative et lors de l'arrêté des comptes selon les méthodes suivantes :

Les actifs de la poche financière sont évalués selon les méthodes suivantes :

- Parts et actions d'OPCVM et d'OPCI : à la dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation ;
- Titres cotées : à la valeur boursière au cours de clôture – coupons courus exclus pour les obligations. Les cours étrangers sont convertis en Euros selon le cours de clôture des devises au jour de l'évaluation sont évaluées au dernier cours publié officiellement ou à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la société de gestion.
- Swaps : seront valorisés à leur valeur de marché indépendamment de leur durée. Les variations de la valeur de marché des swaps sont comptabilisées dans les capitaux propres de la SPPICAV. Les intérêts versés (reçus) sont comptabilisés en tant que Immobilisations Financiers (dettes financières) dans le bilan de la SPPICAV ;
- Titres de créance négociable (TCN) :
  - si la durée de vie est inférieure à 3 mois à la date de détermination de la valeur liquidative, ils sont évalués selon la méthode simplificatrice (intérêts linéarisés).
  - Si la maturité est supérieure à 3 mois, ils seront valorisés à leur valeur de marché.

Les instruments financiers à terme et conditionnels sont évalués selon les méthodes suivantes :

- marchés français et européens : au cours de clôture ;
- les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sous-jacent ;
- les engagements sur les contrats d'échange sont évalués à la valeur du marché ; et
- les changes à terme sont évalués au dernier cours connu des devises au jour de l'évaluation en tenant

compte de l'amortissement du report /déport.

### 7.5.3 – Endettement

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts, des accessoires et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## VIII – RÉGIME FISCAL

La SPPICAV est soumise au régime fiscal (i) des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes versés (qu'ils découlent des produits d'exploitation de l'actif ou de plus-values immobilières ou mobilières) et (ii) des plus-values de cession mobilières pour les rachats d'actions de la SPPICAV.

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion et est mis à disposition sur le site [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr).

Nous recommandons aux Actionnaires de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel. En effet, les informations communiquées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles obtenues lors d'un conseil fiscal individuel. A ce titre, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat. Ils sont invités à se renseigner auprès de leur conseiller fiscal.

## IX — FATCA — U.S RESTRICTIONS

Les actions de la SPPICAV ne seront pas enregistrées dans un quelconque un Etat américain. Ainsi, les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice d'une US Person, tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Tout Actionnaire doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout Actionnaire devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé

d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

## X – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

### Date de clôture de l'exercice

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice courra de la date d'ouverture de la souscription jusqu'au 31 décembre de l'exercice concerné.

### Information des Actionnaires

Les documents d'information mis à disposition des actionnaires sont les suivants :

- Le rapport annuel, mis à disposition dans un délai maximum de 5 mois à compter de la date de clôture de l'exercice, qui comprend conformément à l'article 422-169 du RGAMF le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et le rapport du Commissaire aux Comptes.
- Les documents périodiques d'information

Ces documents d'information seront disponibles sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr) mais également sur simple demande auprès de :

ALTIXIA REIM  
32 avenue Marceau  
75008 PARIS  
Tel : + 33 (0)1 80 05 26 20

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Actionnaire.

### Assemblée Générales des Actionnaires

La convocation des Actionnaires aux Assemblées Générales est faite par tous moyens, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, et respectant les indications telles que précisées dans les statuts.

Dans le cas, d'une consultation écrite, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des Actionnaires sont adressés par le Président à chacun par tous moyens (y compris par tous moyens de télécommunication électronique). L'Actionnaire a la possibilité d'émettre son vote par courrier, télécopie ou par tous moyens de télécommunication électronique permettant d'obtenir un avis de réception.

### Documents d'information périodiques

Conformément à l'article 422-184 du RGAMF, il est mis à votre disposition sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr), un document d'information périodique dans les 8 semaines qui

suivent la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

Ils comportent les éléments suivants :

- État du patrimoine, présentant les éléments suivants :
  - les Actifs Immobiliers mentionnés à l'article R. 214-81 du COMOFI
  - les avoirs bancaires
  - les autres actifs détenus par la SPPICAV
  - le total des actifs détenus par la SPPICAV
  - le passif
  - La valeur nette d'inventaire ;
- Nombre d'Actions en circulation ;
- Valeur Liquidative par catégorie d'actions ;
- Portefeuille ;
- Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;
- Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

### Lieu de publication de la Valeur Liquidative

La valeur liquidative et le nombre d'actions composant le capital social de la SPPICAV sont rendus publics par la société de gestion, sur le site internet [www.altixia.fr](http://www.altixia.fr)

### Affectation du résultat

Les montants de distribution sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et représentent :

- Au minimum 85% des revenus nets d'exploitation, après application éventuelle d'abattements notionnels autorisés par la réglementation,
- Au minimum 50% des plus-values immobilières réalisées.

Le montant des distributions sera versé annuellement, dans un délai maximal de 5 (cinq) mois suivant la clôture dudit exercice. La SPPICAV se réserve la possibilité de verser des acomptes trimestriels. Ces derniers seront alors déterminés en fonction des comptes intermédiaires arrêtés au 31 mars, 30 juin et 30 septembre et des comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre par la Société de Gestion, approuvés par le Président et certifiés par le Commissaire aux Comptes.

### Information

Cette SPPICAV a été agréée par l'AMF le 24 septembre 2019, sous le numéro SPI20190029. Elle a été immatriculée le 31 octobre 2019

Le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Il est recommandé de prendre connaissance du Prospectus et des statuts de la SPPICAV préalablement à toute décision de souscription.

**Date d'édition du présent document : 28 février 2020**

## ANNEXE 1 - Définitions

Actif(s) Immobilier(s)	Désigne tout actif au sens de l'article L.214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier.
Actif net	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les comptes de capital</li> <li>■ le résultat</li> <li>■ le report à nouveau</li> <li>■ le report des plus-values nettes.</li> </ul>
Actif brut	Désigne la valeur globale des actifs bruts gérés, en incluant la poche de liquidités.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les Actions sont décimalisées au cent millième.
Action(s) P	Désigne les actions de la SPPICAV de catégorie P destinées à tous souscripteurs en compte titres ou unité de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation
Action(s) I	Désigne les actions de la SPPICAV de catégorie I destinées aux souscripteurs autorisés, tel que défini à l'article 423-14 du RG AMF.
Actionnaire	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	Est définie à l'article 4.2. du Prospectus.
Date de Centralisation des Rachats	Est définie à l'article 4.4.2 du Prospectus.
Date de Centralisation des Souscriptions	Est définie à l'article 4.4.1 du Prospectus.
Date de publication de la valeur liquidative	Est définie à l'article 4.2. du Prospectus.
Dépositaire	Désigne SOCIETE GENERALE, société anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 552 120 222. ège social : 29, boulevard Haussmann — 75009 Paris,
DICI	Désigne le Document d'Informations Clé pour l'Investisseur.
FIA	Désigne un Fonds d'Investissement Alternatif tel que défini par l'article L214-24 du Code Monétaire et Financier
Investissement	Désigne tout investissement réalisé par la SPPICAV.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
OPCI	Désigne un organisme de placement collectif immobilier.
OPCVM	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeur Mobilière.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
Prix de Souscription	Est définie à l'article 4.4.1 du Prospectus.
Prospectus	Désigne le prospectus de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, le code général des Impôts, le Code de Commerce ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM, l'AFG ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'AMF.
Société de Gestion	Désigne ALTIXIA REIM Société de Gestion dûment agréée par l'AMF à compter du 06 novembre 2015. Agrément AMF n° GP-15000028.
SPPICAV	Désigne une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
Valeur Liquidative	Désigne la Valeur Liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions en circulation selon la méthode définie dans le prospectus.
Souscription Initiale	Est défini à l'article 4.4.1 du Prospectus.
Souscription complémentaire	Est défini à l'article 4.4.1 du Prospectus.