ALTIXIA
REIM

opci

ALTIXIA VALEUR

La création de valeur
en immobilier

PART P : FR0013442845

PROSPECTUS & STATUTS

Juin 2026

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 de deux (2) mois à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative. En cas de plafonnement des demandes de rachat, ce délai peut être porté à un (1) an à compter de la date de réception de l'ordre. Les actions de l'OPCI sont peu liquides.

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.

PROSPECTUS

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 « OPCI ») constituée sous la forme de société par actions simplifiée.

1.2 - DÉNOMINATION

ALTIXIA VALEUR - Société en liquidation
Siège social : 32 avenue Marceau — 75008 PARIS
RCS 878 595 099

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.

1.4 - 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 ou un PER	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

Ils sont également disponibles sur le site 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.

1.6 - 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/ Liquidateur	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. Le Président de la Société de Gestion est Monsieur José ZARAYA. Le Directeur Général Délégué de la Société de Gestion est Monsieur Alexandre PARVEZ. 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.
Centralisateur	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.
Centralisateur par délégation de la Société de Gestion	■ La centralisation des parts inscrites ou à inscrire dans le registre tenu au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES est assurée par : IZNES SAS ayant son siège social : 20-22, rue Vernier, 75017 Paris. IZNES SAS assure la réception et le traitement des souscription et des rachats de parts de la SPPICAV inscrites ou à inscrire dans le registre tenu au sein du DEEP IZNES. ■ Les fonctions de centralisation des parts inscrites ou à inscrire en Euroclear sont assurées par : SOCIETE GENERALE SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris. 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 SOCIETE GENERALE SA assure la réception et le traitement des souscription et des rachats de parts de la SPPICAV inscrites ou à inscrire en Euroclear
Dépositaire et Teneur de compte Conservateur	Les fonctions de dépositaire, teneur de compte et de conservateur sont assurées par : Société Générale SA ayant son siège social : 29 Bd Haussmann — 75009 Paris. Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18. Le Dépositaire a pour mission : • 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 ; • 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 ; • Le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ; • Le suivi des flux de liquidités de la SPPICAV. • La conservation et l'administration des actions inscrites en compte 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.
Commissaires aux comptes	KPMG 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.

Commercialisateurs	• Compagnies d'assurance dans le cadre de la détention d'unités de compte en contrat d'assurance vie, de capitalisation ou en PER • Réseaux bancaires dans le cadre de la détention en compte titres • CIF dans le cadre de la détention en compte titres et au registre tenu via le Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES La SPPICAV est admise en Euroclear France. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la société de gestion
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	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 Les investisseurs, préalablement à leur souscription ou à leur rachat de parts I, devront contacter le centralisateur afin de les informer des opérations souhaitées.
Délégataires : Délégataire de la gestion administrative et comptable	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, société anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 euros, dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann — 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 552 120 222 Ce délégataire assure les principales missions suivantes : • Traitement comptable de toutes les opérations réalisées par l'OPCI • Production des états financiers de l'OPCI • Etablissement de la valeur liquidative de l'OPCI
Délégataire de la gestion de la poche financière	Edmond de Rothschild Asset Management (France) **(EdRAM (France)**, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF GP04000015 en date du 15 avril 2004, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11.033.769 euros, immatriculée sous le numéro 332.652.536 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est sis au 47, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris, Ce délégataire assurera la gestion de la poche financière de la SPPICAV (hors poche de liquidité) et à ce titre assurera la sélection des investissements financiers en fonction du cahier des charges confié par la SPPICAV.
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield Valuation France SA, société anonyme, au capital de 6 616 304 € dont le siège social est situé Tour Opus 12, Esplanade du Général de Gaule, 92081 Cedex PARIS LA DEFENSE CBRE Valuation, société par actions simplifiée au capital de 1 434 704 € dont le siège social est situé au 131 avenue de Wagram — 75017 PARIS

III - POLITIQUE DE GESTION

3.1 - OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier afin de proposer à ses Actionnaires une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon d'investissement et de détention à long terme (8 ans), au travers d'un portefeuille diversifié investi majoritairement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et pour le solde, sur les marchés financiers.

La SPPICAV pourra intervenir dans tous les secteurs de l'immobilier sur les classes d'actifs suivants : terrains à bâtir, bureaux, commerces, résidences en hébergement géré avec services (notamment pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs/seniors ou personnes âgées non dépendantes / tourisme d'affaires), immeubles mixtes (bureaux, commerces, logements), locaux commerciaux (murs de boutiques, parcs d'activités commerciale, centres commerciaux), murs d'hôtels voire logements.

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

La SPPICAV peut investir dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en contrat de promotion immobilière ou en état futur d'achèvement voire de maîtrise d'ouvrage déléguée, ainsi que dans le cadre de contrat de crédit-bail immobilier.

L'ambition de la société de gestion est d'acquérir des actifs pour la SPPICAV permettant de générer, outre des recettes locatives, une création de valeur s'inscrivant dans la durée. A cet effet pourront être acquis des terrains à bâtir ou des immeubles vacants à rénover ou restructurer. La gestion sera discrétionnaire.

Le patrimoine financier de la SPPICAV sera géré par des délégataires spécialisés dans la gestion financière et dûment sélectionnés par la Société de Gestion. L'objectif poursuivi par la Société de Gestion, à travers ses délégataires, est de disposer d'une poche permettant de bénéficier d'une part, d'une performance additionnelle à la poche immobilière, et d'autre part d'actifs pouvant participer à la liquidité nécessaire en cas de demandes de rachats non compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité.

3.2 - INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

Du fait de l'objectif de gestion de la SPPICAV qui suppose un processus de sélection discrétionnaire et évolutif des actifs immobiliers sur son horizon de gestion de huit (8) ans, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

3.3 - STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille diversifié par l'intermédiaire :

- d'une part, pour la poche immobilière, d'Actifs Immobiliers, détenus directement ou indirectement, définis au point 3.1 ci-dessus), ainsi que des sociétés foncières cotées dans la limite fixée par la réglementation ; et
- d'autre part, pour la poche financière, de parts ou d'actions d'OPCVM/FIA de droits français ou européens, d'actions, obligations à taux fixes, révisables, variables, indexés, échangeables, obligations convertibles, TCN et 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.

Mise en conformité au règlement Disclosure (ou SFDR)

L'OPCI ALTIXIA VALEUR relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit «Règlement Disclosure» ou «SFDR». A ce titre, il doit publier les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'il promeut et la manière dont celles-ci sont respectées.
La Société prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux.
Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de l'Annexe « Mise en conformité Règlement Disclosure » jointe au présent Prospectus.
Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également publiées dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion.

Taxonomie européenne

La Taxonomie de l'Union Européenne (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables) a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

Elle identifie ces activités à leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à certains de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces objectifs. Cette information sera mise à jour en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux autres objectifs environnementaux.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

A ce jour, les investissements sous-jacents à l'OPCI ALTIXIA VALEUR ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La Société s'engage à respecter un alignement minimum de 0% avec la Taxonomie européenne au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088.

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

Ces prises de participations pourront également être réalisées dans des fonds immobiliers gérés par la Société de Gestion dans le cadre de la procédure relative à la gestion des conflits d'intérêts.

Comme mentionné précédemment, l'OPCI Altixia Valeur est un dit « Article 8 » au sens du règlement européen N° 2019/2088 et promeut à ce titre des caractéristiques environnementales et sociales. Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux au sein de la poche immobilière, la Société s'est dotée d'une grille ESG (Environnement, Social, Gouvernance) lui permettant d'identifier les enjeux ESG relatif à l'OPCI et de piloter sa démarche de prise en compte de ces enjeux au niveau de chaque actif immobilier. Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au niveau du produit.

La démarche contraignante que s'impose l'OPCI Altixia Valeur au titre de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales est la progression générale des notations ESG de l'ensemble du patrimoine (à périmètre constant) de sa poche immobilière.

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)
Actifs immobiliers détenus en direct	
Immeubles mentionnés au 1 du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier : 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 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 3. terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. 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. 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. L'OPCI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2. 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 : ■ la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; ■ l'emphytéose ; ■ les servitudes ; ■ 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 ; ■ les autres droits de superficie ; ou ■ tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés ci-dessus. 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.	Jusqu'à cent (100) % de la poche immobilière
Participations immobilières dans des sociétés mentionnées aux 2 et 3 du I de l'article L.214-36	
Les participations directes ou indirectes respectent les conditions communes suivantes : **■ ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;** **■ 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 ;** **■ les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :** **• l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;**	Jusqu'à cent (100) % de la poche immobilière

• 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 ; • 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 ; • 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 • 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.	
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	
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.	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, reconvertir 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.

Par ailleurs, le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques

durables sur le plan environnemental tels que posés par le règlement n° 2020/852 « Taxonomie ».

Les investissements sous-jacents à la Société ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 maitrisée 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 a 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 ou à travers des disponibilités ou des dépôts à terme seront réalisés dans les pays de la zone euro, pour un minimum de 30% de l'actif net de la poche;
  - Les investissements en disponibilités ou dépôts à terme ne représenteront pas plus de 50% de l'actif net de la poche. Ces dépôts à terme devront permettre une liquidité dans un délai de 45 jours maximum;
  - Les investissements en titres vifs cotés sur les marchés ou en utilisant des OPCVM français ou étrangers réalisés dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE ne représenteront pas plus de 65% 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 des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE, et les positions en OPCVM (y compris fonds de fonds) dont le prospectus indique qu'il est spécialisé ou majoritairement investi en actions de sociétés dont le siège est situé dans des pays de l'Espace Economique Européens hors zone Euro et/ou dans des pays membres de l'OCDE;
  - 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 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 parts ou actions OPC sélectionnés au sein de la poche d'actifs financiers :
  - ne comprendront que des OPCVM ;
  - elles 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 sélectionnées 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.**

Comme mentionné précédemment, l'OPCI Altixia Valeur est un dit « Article 8 » au sens du règlement européen N° 2019/2088 et promeut à ce titre des caractéristiques environnementales et sociales. A ce titre, pour définir l'univers d'investissement ESG de la poche financière (hors liquidités), l'équipe de sélection de fonds d'Edmond de Rothschild procède à une analyse quantitative des fonds combinée à une analyse qualitative du process ESG des sociétés de gestion qui les proposent. A l'issue de ces analyses, elle établit une liste de fonds investissables qui constituent alors l'univers d'investissement de la poche financière.

La méthodologie de notation ESG propriétaire d'Edmond de Rothschild Asset Management (France) est ensuite appliquée à l'univers d'investissement. Elle permet notamment d'exclure de l'univers d'investissement à la fois 20% des fonds article 8 SFDR et 9 SFDR les moins bien notés et 20% des fonds article 6 SFDR les moins bien notés.

A cette issue, la poche financière (hors liquidités) sera composée d'un minimum de 90% de fonds article 8 SFDR ou 9 SFDR et d'un maximum de 10% de fonds article 6 SFDR.

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 (futures 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 garantie financière 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.

Risque de liquidité relatif aux Actions de la SPPICAV

Compte-tenu des modalités de rachat des actions de la SPPICAV, et notamment de l'existence de la possibilité de plafonnement des rachats selon les modalités définies à l'article 4.4.2 b) du Prospectus, les actions de la SPPICAV sont peu liquides.

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 entrainer 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 dégageant 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 règlementation :
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 entraine 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 entrainer 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.

3.4.3 – RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Le règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, définit un investissement durable comme :

- un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies

renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire,

- ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail,
- ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,

pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ce règlement définit également le risque en matière de durabilité comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité dans les domaines environnemental, social et de gouvernance.

La Société estime être confrontée aux risques suivants en matière de durabilité :

(a) Les risques physiques liés au changement climatique: le changement climatique est source de phénomènes physiques météorologiques (sécheresses, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles…) dont la fréquence et l'intensité augmentent. Ces phénomènes peuvent impacter la structure et l'usage même des actifs immobiliers, exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils peuvent également diminuer la valeur de l'actif via une baisse de son attractivité tant à la commercialisation qu'à la revente. Pour la poche immobilière, ce risque est pris en compte par la Société de Gestion préalablement à chaque acquisition, par la réalisation d'un diagnostic de résilience au changement climatique avec l'outil R4RE ou équivalent..

(b) Les risques liés à la perte de biodiversité : la nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité, la Société de Gestion a intégré cette thématique dans la grille ESG qu'elle utilise pour piloter sa stratégie de développement durable et installe dès que possible et pertinent des dispositifs contribuant à la préservation de la biodiversité.

(c) Le risque de transition lié au changement climatique : la transition écologique initiée par les autorités nationales comme européenne est source d'une réglementation environnementale croissante. Le respect de ces nouvelles normes, et notamment les travaux ou prestations nouvelles induites, peuvent également avoir un impact financier négatif sur la Société. Notamment, l'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché. Pour prendre en compte ce risque, la Société mesure la consommation énergétique tous usages des actifs immobiliers détenus, en kWH par m² et par an. La Société fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, cependant ces derniers n'ont aucune obligation de fournir cette information.

(d) Le risque de responsabilité lié tant aux conséquences des changements climatiques que, le cas échéant, au non-respect de la réglementation environnementale, pourrait avoir, outre un impact financier, des conséquences réputationnelles majeures pour la Société. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.

(e) Le risque réputationnel du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société. La Société intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la Société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens. Les détails de cette démarche sont disponibles au sein de l'Annexe au présent document.

(f) Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients. Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la Société. La Société respecte la réglementation en vigueur et effectue tous les contrôles et vérifications de nature à limiter ce risque.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont systématiquement pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle (i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou (ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

L'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de la Société est fonction des

risques auxquels chaque actif est exposé lesquels peuvent conduire à des coûts de travaux et/ou prestataires ayant un impact sur son rendement, mais également à une baisse de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif pouvant avoir un impact sur sa valeur d'expertise.

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 ou dans un PER libellés en unités de compte soit via le registre tenu au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.
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. . Celles souscrites via le Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES sont également inscrites au sein de ce dispositif.

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 (i) IZNES pour les parts inscrites ou à inscrire au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) et (ii) par Société Générale SA pour les parts inscrites ou à inscrire en Euroclear tel que figurant au chapitre II — Acteurs de l'OPCI 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	FR0013442845	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'Etablissement 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'Etablissement 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 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 ou IZNES (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 des parts inscrites ou à inscrire en Euroclear sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Les ordres de souscription des parts inscrites ou à inscrire en Euroclear 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.

Les ordres de souscription pour des particuliers peuvent être passés auprès de la Société de Gestion via un conseiller en investissement ou un prestataire de services d'investissement pour les parts inscrites ou à inscrire au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES. La procédure de passage desdits ordres de souscription pour des particuliers pour les parts inscrites ou à inscrire au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES est disponible auprès de la Société de Gestion.

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 9e (neuvième) jour ouvré après la date de centralisation des ordres.

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 ou à IZNES 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 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 au moins 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 effectif applicable sera déterminé un mois avant la Date de Centralisation des ordres auxquels il s'appliquera 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

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 ou à IZNES (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 ordres de rachat des parts inscrites en Euroclear sans être inscrites au Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES 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.

Les ordres de rachat pour des particuliers peuvent être passés auprès de la Société de Gestion via un conseiller en investissement ou un prestataire de services d'investissement pour les parts inscrites au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES. La procédure de passage desdits ordres de rachat pour les particuliers pour les parts inscrites au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES est disponible auprès de la Société de Gestion.

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 , 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 au Dépositaire ou à IZNES 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 actionnaires et afin d'assurer un traitement équitable à ceux-ci, le rachat par la SPPICAV 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 1% de l'actif net de la SPPICAV par valeur liquidative, soit 2% de l'actif net de la SPPICAV par mois.

La SPPICAV disposant de plusieurs catégories d'actions, les conditions de déclenchement ci-dessus seront identiques sur toutes ses catégories d'actions et s'apprécieront au regard du montant cumulé des demandes de souscriptions et rachats sur l'ensemble des catégories d'actions de la SPPICAV. En outre, il est précisé que les opérations d'aller-retour, pour un même nombre de parts, sur la base de la même valeur liquidative et pour un même porteur ou ayant droit économique, ne sont pas comprises dans le calcul des gates.

L'Autorité des marchés financiers et les Actionnaires de la SPPICAV concernés par ledit plafonnement de leurs rachats sont informés par tout moyen et de manière particulière de la mise en œuvre de ce plafonnement dans les plus brefs délais après 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.

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 1%. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera automatiquement reportée à la valeur liquidative suivante et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Il est précisé que les ordres ainsi reportés n'auront pas rang de priorité sur les demandes de rachat ultérieures. Chaque demande de rachat des investisseurs sera traitée proportionnellement au nombre d'actions dont le rachat est demandé. Toutefois, l'actionnaire concerné par un ordre de rachat reporté peut demander l'annulation du reliquat d'ordre avant une date de centralisation à laquelle son ordre doit être présenté à nouveau.

Il est en tout état de cause précisé que la demande de rachat sera intégralement exécutée et réglée dans un délai maximum d'un an suivant sa date de réception.

(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 : • 10 % si rachat avant 3 mois ; • 5 % entre 3 mois et 6 mois ; • Néant au-delà de 6 mois.
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

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 : 10 % si rachat avant 3 mois ; 5 % entre 3 mois et 6 mois ; Néant au-delà de 6 mois.
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. Le liquidateur peut décider de procéder à des acomptes sur liquidaton.

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 entraine 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 de fonctionnement et de gestion	Actif net (valeur liquidative x nombre d'actions)	Part P :2,60 % 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.
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières et aux travaux		
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%).

Il est précisé que la société étant en liquidation et l'assemblée générale en ayant convenu ainsi, l'ensemble des commissions précédemment dues à la société de gestion ès qualité de président sont maintenant dues au liquidateur.

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),

Il est précisé que la Société de Gestion assure en interne les missions d'Asset Management. En revanche, les prestations de Property Management, et plus particulièrement la gestion technique des immeubles (Facility Management), peuvent faire l'objet d'une externalisation. Les modalités de sélection desdits prestataires sont détaillées au sien des procédures internes de la Société de Gestion. De plus, dans l'hypothèse où ces missions seraient confiées à une ou plusieurs sociétés liées à la Société de Gestion, les principes décrits au sein de la politique de gestion des conflits d'intérêts seraient respectés et les associés informés via le rapport annuel.

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 :

Si :

$$0{,}05 < \frac{(\mathrm{VL}_i + \mathrm{D}_i - VL_{i-1})}{\mathrm{VL}_{i-1}}$$

Et

$$0{,}05 < \frac{(\mathrm{VL}_i + \mathrm{D}_j - \mathrm{VL}_j)}{\mathrm{VL}_j}$$

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
VLi : valeur liquidative au 31/12/i
Di : montant distribué au titre de l'exercice i
VLi-1 : valeur liquidative au 31/12/i-1
Dj : montant distribué entre l'année considérée (i) et la dernière année au titre de laquelle une commission de surperformance a été versée
VLj : valeur liquidative au 31/12/j, j étant le dernier exercice au titre duquel une commission de surperformance a été versée.
Cs : Commission de surperformance, hors taxes.
Ni : 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 OPCI, 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'arrêté 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 1ere 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 le liquidateur.
La présidence de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts et agissant en qualité de liquidateur (le «Liquidateur»), 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, agissant en qualité de Liquidateur.
La Société de Gestion ou le Liquidateur 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 ou le Liquidateur qu'il représente.

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

Le Président comme le Liquidateur 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 LIQUIDATEUR

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

Le Liquidateur peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le RGAMF. La Société de Gestion comme le Liquidateur sont révocables 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'Etablissement 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.

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 règlementation 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 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 intermet www.altixia.fr, un document d'information périodique dans les 8 semaines qui suivent la fin du 1er 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

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 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 : juin 2026

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 : ■ les comptes de capital ■ le résultat ■ le report à nouveau ■ le report des plus-values nettes.
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 titres ou unité de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation ou un PER
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. ième 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/ Liquidateur	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.

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : ALTIXIA VALEUR
Identifiant d'entité juridique : ALTIXIA VALEUR

Date de dernière mise à jour : 22 janvier 2023

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable

☐ **Oui**	☒ **Non**
Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les principales caractéristiques environnementales et sociales promues par l'OPCI ALTIXIA VALEUR sont les suivantes :

- Pour la poche immobilière, qui représentera au maximum 65% des actifs gérés, Altixia Valeur promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :
  - Performance énergétique
  - Energie renouvelable
  - Mobilité douce
  - Services aux occupants

Ces thématiques sont pilotées à l'aide d'une grille ESG dédiée à l'OPCI ALTIXIA VALEUR et interne à la Société de Gestion.

- La poche financière de l'OPCI ALTIXIA VALEUR représente 35 % maximum des actifs gérés et est intégralement déléguée à la société de gestion Edmond de Rothschild Asset Management (France), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle est investie (hors liquidités et notamment comptes à terme) pour au moins 90% dans des fonds répondant aux exigences de l'article 8 ou l'article 9 du Règlement européen n°2019/2088, dit « SFDR » ou « Disclosure », dont certains pourront être également labellisés ISR.

  Cette poche (hors liquidités) promeut des caractéristiques environnementales et sociales identifiées par l'outil propriétaire de notation ESG des fonds d'Edmond de Rothschild Asset Management (France), tels que notamment :
  - Environnement : stratégie de management environnemental, consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, déchet, pollution, impact vert
  - Social : qualité de l'emploi, management des ressources humaines, impact social, relation parties prenantes, santé et sécurité .

  Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la poche financière.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Afin de mesurer l'atteinte des principales caractéristiques environnementales et sociales promues par l'OPCI ALTIXIA VALEUR, les indicateurs suivants ont été mis en place :

*Concernant la poche immobilière :

- D'un point de vue environnemental :
  - Performance énergétique : Part des actifs présentant un DPE C, B, A ;
  - Energie renouvelable :
    - Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude EnR ;
    - Part des actifs disposant d'une installation de production EnR in situ ;
    - Part des actifs bénéficiant d'un contrat d'approvisionnement en EnR ;

- D'un point de vue social :
  - Mobilité douce : Part des actifs bénéficiant de minimum 2 dispositifs favorables à la mobilité douce ou électrique ;
  - Services aux occupants : Part des actifs présentant 3 services in situ ou à proximité ;

* Concernant la poche financière (hors liquidités):
- Part des OPC répondant aux exigences de l'article 8 SFDR ou de l'article 9 SFDR. Cette part représentera au minimum 90% de la poche financière (hors liquidités).
- Historique de la note moyenne de la poche financière (hors liquidités).

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable, car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée

Non applicable, car le fonds ne poursuit pas d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

✖ **Oui**

☐ Non

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Concernant la poche immobilière :

L'OPCI ALTIXIA VALEUR prend en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs immobiliers. Celle-ci se traduit notamment par une démarche dite « *Best in Progress* » consistant à améliorer de manière continue la note ESG des actifs en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- *Combustibles fossiles* :
  - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobilier
  - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

- *Efficacité énergétique* :
    - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
    - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- *Consommation d'énergie* :
    - Intensité de consommation d'énergie. L'OPCI ALTIXIA VALEUR va faire ses meilleurs efforts pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, cependant certains n'ont aucune obligation de fournir cette information.
    - Indicateur de mesure : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par mètre carré par an

- Concernant la poche financière (hors liquidités):
  Les principales incidences négatives sont prises en compte dans le cadre de la sélection des fonds. L'outil propriétaire de notation ESG des fonds de Edmond de Rothschild Asset Management (France) :
  - pondère positivement les fonds ayant une politique d'exclusion et qui prennent en compte les PAI ;
  - impacte les scores environnementaux et sociaux ainsi que le score global des fonds.

  Sur le plan environnemental :
  - *Émissions de gaz à effet de serre* :
    1. Émissions de GES :
        - Indicateurs :
            - Émissions de GES de niveau 1
            - Émissions de GES de niveau 2
            - Émissions de GES de niveau 3
            - Émissions totales de GES
    2. Empreinte carbone
        - Indicateur : Empreinte carbone
    3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
        - Indicateur : Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
    4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
        - Indicateur : Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
    5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable
        - Indicateur : Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie
    6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique
        - Indicateur : Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique.

  - *Biodiversité*
    7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité

- Indicateur : Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones.

- *Eau*
  8. Rejets dans l'eau
     - Indicateur : Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée.

- *Déchets*
  9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs
     - Indicateur : Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée.

- *Emissions*
  10. Investissements dans des sociétés n'ayant pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone
      - Indicateur : Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone aux fins de respect de l'accord de Paris

<u>Sur le plan social :</u>

- *Les questions sociales et de personnel*
  11. Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales
      - Indicateur : Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
  12. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
      - Indicateurs : Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différents permettant de remédier à de telles violations
  13. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé :
      - Indicateur : Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements
  14. Mixité au sein des organes de gouvernance
      - Indicateur : Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres
  15. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques)
      - Indicateur : Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées

16. Investissement dans des entreprises sans politique de prévention des accidents du travail
    - Indicateur : Part d'investissement dans des sociétés sans politique de prévention des accidents du travail

***

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité peuvent être consultées au niveau du rapport annuel.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

- Concernant la poche immobilière :

L'OPCI Altixia Valeur investira uniquement dans des actifs immobiliers pour lesquels une analyse de leur performance ESG sera effectuée à l'aide de critères fixés dans le cadre d'une grille ESG interne à la Société de Gestion. Une note par actif sera calculée au moment de l'acquisition puis annuellement. Altixia Valeur s'obligera à faire progresser la note ESG globale de son patrimoine d'année en année.

Une grille d'évaluation ESG des actifs immobiliers a été élaborée par les équipes d'Altixia Reim, accompagnées du cabinet de conseil Ethiket.

Cette grille comprend 32 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci s'aligne sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers détenus par l'OPCI ALTIXIA VALEUR. Une note ESG par actif est donc calculée initialement, puis annuellement.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère, évalué selon un ou plusieurs choix de réponses, est assorti d'une note basée sur :

- les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou l'*ADEME* (pour déterminer par exemple la performance énergétique des actifs),ou à défaut, selon un benchmark interne de données ;
- le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.

Chaque critère fait ensuite l'objet d'une pondération fonction de l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

La somme des notes obtenues pour chacun des critères correspond à la note globale de l'actif.

Altixia Valeur s'obligera à faire progresser la note ESG globale de son patrimoine d'année en année à périmètre constant.

Par ailleurs, le patrimoine de l'OPCI ALTIXIA VALEUR pouvant comprendre des typologies d'activités très différentes (Commerces, Bureaux, Hôtels, Activités, Retail Park, etc.), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique qu'un actif pourtant performant peut ne pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière) à cet actif. Il existe aussi des critères plus généraux qui concernent une situation particulière durant la vie de l'actif. C'est le cas par exemple du critère "achats responsables" qui concerne la gestion des chantiers, et pour lequel un actif, hors travaux, n'aura pas de point.

- Concernant la poche financière :

Tous les OPC de la poche financière disposent d'un score global via l'outil propriétaire d'Edmond de Rothschild Asset Management (France) qui s'appuie sur des indicateurs qui font référence à la fois à l'engagement de la société de gestion en matière ESG et à la qualité du process ESG des fonds.
La méthodologie de notation ESG propriétaire d'Edmond de Rothschild Asset Management (France) est ensuite appliquée à l'univers d'investissement. Elle permet notamment d'exclure de l'univers d'investissement à la fois 20% des fonds article 8 SFDR et 9 SFDR les moins bien notés et 20% des fonds article 6 SFDR les moins bien notés.
A cette issue, la poche financière , hors liquidités, sera composée d'un minimum de 90% de fonds article 8 SFDR ou 9 SFDR et d'un maximum de 10% de fonds article 6 SFDR.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

  - Concernant la poche immobilière :

Dans le cadre d'une démarche de progression continue, a fortiori dans le secteur de l'immobilier, il n'y a pas de stratégie de réduction de l'univers d'investissement. En effet, pour l'OPCI ALTIXIA VALEUR, le prise en compte des incidences négatives passe avant tout par des actions de gestion sur les sous-jacents permettant d'améliorer la note ESG de ces actifs.

  - Concernant la poche financière (hors liquidités):

L'outil propriétaire de notation ESG des fonds s'appuie sur des indicateurs qui font référence à la fois à l'engagement de la société de gestion en matière ESG et à la qualité du process ESG du fonds. Ces indicateurs sont sélectionnés conjointement par l'équipe de gestion et l'équipe Investissement Responsable d'Edmond de Rothschild Asset Management (France) et portent notamment sur la qualification SFDR du fonds, sa labellisation ISR éventuelle, la pratique d'exclusions sectorielles et normatives, la prise en compte des incidences négatives. Le modèle de notation inclut une pondération des indicateurs en fonction de leur importance dans l'approche investissement Responsable (IR) d'Edmond de Rothschild Asset Management (France). Il en résulte un score global du fonds et un classement de la qualité ESG de tous les fonds de l'univers d'investissement.
Dans une optique d'amélioration continue du modèle de notation, et afin d'intégrer les évolutions des savoir-faire ESG, Edmond de Rothschild Asset Management (France) pourra enrichir les indicateurs dans le temps.
La poche financière s'engage à une réduction de l'univers d'investissement à la fois de 20% des fonds article 8 SFDR et 9 SFDR les moins bien notés et 20% des fonds article 6 SFDR les moins bien notés.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

- Concernant la poche immobilière : Non applicable

- Concernant la poche financière (hors liquidités):

Les pratiques de bonne gouvernance sont prises en compte dans la méthodologie de sélection des fonds à travers des critères spécifiques à la gouvernance d'entreprises, notamment :

- Mixité au sein des organes de gouvernance,
- Respect des principes du Pacte Mondial des Nations Unies et lignes directrices de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

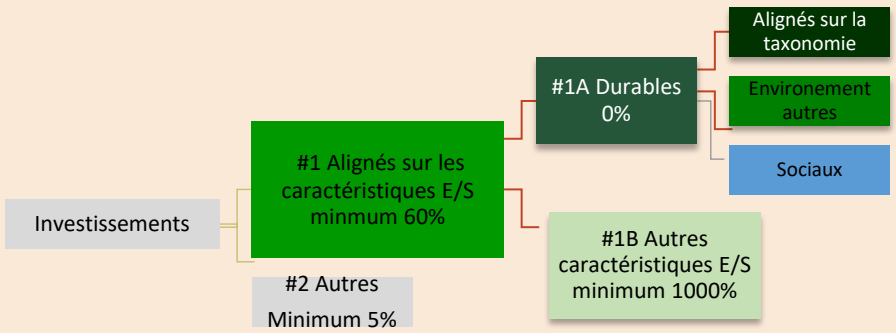
L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'OPCI est constitué de trois poches :

- Une poche immobilière qui représente au moins 60% et au plus 65 % des actifs du fonds en valeur, et dont au moins 90% du portefeuille promouvra des caractéristiques environnementales ou sociales

- Une poche financière qui représente au maximum 35% du fonds, et dont au moins 90% des encours hors liquidités est investi dans des fonds répondant aux exigences Article 8 ou 9 SFDR, dont certains pourront être également labellisés ISR et/ou qui promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales ou dans des fonds ayant un objectif d'investissement durable.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- Une poche de liquidités qui représente au minimum 5% du fonds.

Les investissements inclus dans la catégorie "#2 Autres" correspondent aux actifs de la poche de liquidité, ayant pour principal objet de permettre de financer les demandes de rachat. Ces investissements, dans une proportion minimale de 5%, n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les instruments financiers dérivés ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Dans la mesure où aucun investissement durable n'a été défini pour ce fonds, la part d'alignement de l'objectif environnemental alignée sur la Taxonomie de l'UE est égale à 0%.

- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?*** Non applicable

Oui :

Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

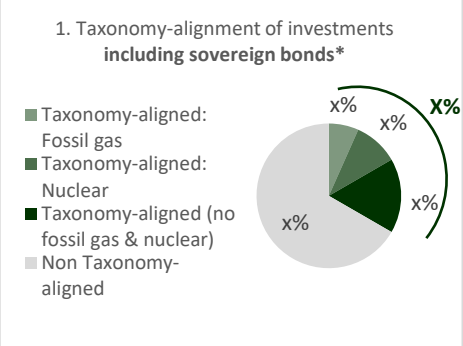
Non

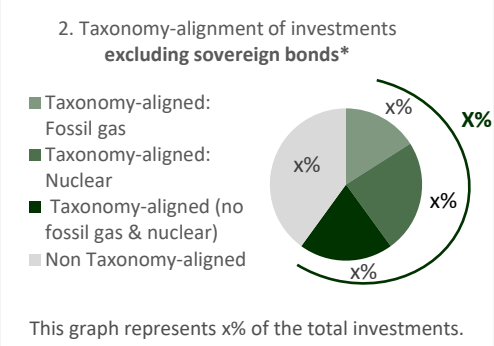
Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.
En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

La part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement européen sur la taxonomie est de 0 % pour les activités transitoires et de 0 % pour les activités habilitantes.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie est de 0%.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie "#2 Autres" correspondent aux actifs de la poche de liquidité, ayant pour principal objet de permettre de financer les demandes de rachat et aux liquidités de la poche financière.
Ces investissements, dans une proportion minimale de 5%, n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?***

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Aucun indice de référence / de marché n'a été désigné pour ce produit.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles auprès de la société de gestion ALTIXIA REIM et sur son site internet https://www.altixia.fr/.

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet https://www.altixia.fr/.

STATUTS

ALTIXIA VALEUR

Société en liquidation

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable au capital initial de 1.100 euros
Sous forme de Société par Actions Simplifiée
Siège social : 32 avenue Marceau — 75008 PARIS
Mise à jour le 19 juin 2026

TITRE 1 - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE SOCIAL, DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 — Forme

Il est formé entre le détenteur d'actions ci-après créées et de celles qui le seront ultérieurement une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société par Actions Simplifiée, régie notamment par le Code monétaire et financier (Livre II — Titre I — Chapitre IV - section 2 — sous-section 2 — paragraphe 3) et par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiées (Livre II — Titre II — Chapitres VII), leurs textes d'application, les textes subséquents et par les présents statuts, ainsi que par le Prospectus (la « SPPICAV »).

Conformément aux articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier et 422-121 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), la SPPICAV est un organisme de placement collectif immobilier.

Article 2 — Objet

La SPPICAV a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement y compris en contrat de promotion immobilière ou en état futur d'achèvement voire de maîtrise d'ouvrage déléguée, ainsi que dans le cadre de contrats de crédit-bail immobilier.

Elle pourra effectuer toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts, dans les conditions prévues par la réglementation et détaillées dans le prospectus de la SPPICAV (le « Prospectus »).

Les actifs immobiliers ne peuvent pas être acquis exclusivement en vue de leur revente.
Toutefois, les organismes de placement collectif immobilier peuvent céder à tout moment les actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.

La SPPICAV a aussi pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, en vue de leur location, de meubles meublants, de biens d'équipement, ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

La SPPICAV a également pour objet la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, d'Organismes de Placement Collectifs, d'actions de foncière cotées, et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ainsi que les conditions prévues dans le Prospectus.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra (i) consentir toute sûreté réelle 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. En garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier ainsi que des obligations résultant des autres engagements et/ou documents y afférents, en application de l'article R.214-200 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra consentir des sûretés personnelles ou réelles dans ce cadre.

Article 3 — Dénomination

La SPPICAV a pour dénomination : « ALTIXIA VALEUR »

Cette dénomination sera suivie de la mention « Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable » accompagnée ou non du terme « SPPICAV » et suivie de la mention « Société par Actions Simplifiée » accompagnée ou non du terme « SAS ».

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 32 avenue Marceau — 75008 PARIS.

Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence et, en tout endroit, par décision de la collectivité des actionnaires ou de l'actionnaire unique.

Article 5 — Durée

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans (99 ans) à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts. Le dépositaire sera informé au préalable de toute prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE 2 - CAPITAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS

Article 6 - Capital social

6.1. Apports constitutifs — Catégories d'actions

Lors de la constitution de la SPPICAV, le soussigné a fait les apports suivants à la société :

La société HÉRACLES INVESTISSEMENT fait apport d'une somme en numéraire de 1 100 euros rémunérée par l'émission de 10 actions de la SPPICAV de catégorie P (les « Actions P »), de 110 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

A la constitution, le Fondateur a décidé de créer deux catégories d'actions émises au profit des Investisseurs :

- les actions de catégorie P (la ou les « Action(s) P ») dont les droits et obligations sont définis ci-après notamment à l'article 13 des présents statuts ;
- les actions de catégorie I (la ou les « Action(s) I »), dont les droits et obligations sont définis ci-après notamment à l'article 13 des présents statuts ;

Les Actions P sont destinées à tous investisseurs en compte titres ou unité de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation ou un PER.

Les Actions I sont réservées aux Investisseurs Autorisés. Un Investisseur Autorisé est tout investisseur répondant aux conditions prévues à l'article 423-14 du RG AMF.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les différentes catégories d'Actions de la SPPICAV pourront, dans les conditions définies dans le Prospectus :

- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- avoir une valeur nominale différente ; et
- être assorties d'une couverture systématique de risque de change, partielle ou totale.
- être réservées à un ou plusieurs réseaux de distribution

6.2. Capital social

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de mille cent euros (1 100 €), divisé en dix (10) Actions P d'une valeur nominale de cent (110) euros, entièrement libérées lors de la constitution de la SPPICAV bénéficiant d'avantages spécifiques décrits dans les présents statuts.

Des Actions I d'une valeur nominale de cent (100) euros, pourront être émises et libérées dans les conditions visées par les présents statuts, le Prospectus et la réglementation applicable.

Il a été constitué par mille cent euros (1 100 €) versés en numéraire.

Les actions de la SPPICAV peuvent être regroupées ou divisées sur proposition du Président et approbation par une décision extraordinaire de la collectivité des actionnaires.

6.3. Décimalisation

Les actions peuvent être fractionnées, sur décision du Président en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, cent-millièmes dénommées fractions d'action.
Les dispositions des statuts réglant l'émission et le rachat d'actions sont applicables aux fractions d'action dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux actions s'appliquent aux fractions d'action sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Article 7 - Variations du capital

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la SPPICAV de nouvelles actions et de diminutions consécutives au rachat d'actions par la SPPICAV aux actionnaires qui en font la demande. Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV déduction faite des sommes distribuables définies à l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier.

Article 8 — Émissions des actions

Les actions sont émises à tout moment à la demande des actionnaires sur la base de la valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les souscriptions sont effectuées dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus.

Toute souscription d'actions nouvelles doit, à peine de nullité, être entièrement libérée et les actions émises portent même

jouissance que les actions existant le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité d'avoir des conditions de souscription minimale, selon les modalités prévues dans le Prospectus.

Elle peut également cesser d'émettre des actions dans les situations objectives visées au Prospectus entraînant la fermeture des souscriptions telle qu'un nombre maximum d'actions émises, un montant maximum d'actif atteint, ou dans le cas où les conditions de marché ne permettent pas de respecter les ratios réglementaires dans de bonnes conditions ou encore dans les cas prévus dans le prospectus

Ces situations objectives sont définies dans le Prospectus de la SPPICAV. Le cas échéant, le dépositaire en sera immédiatement informé.

En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des actions pourra être suspendue sur décision du Président au plus tard quinze jours calendaires avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV. En cas de réalisation de l'une de ces opérations, le Président en informera préalablement le dépositaire de la SPPICAV.

Article 9 — Rachat des actions

Les actions de la SPPICAV sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Les rachats sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus.

En application de l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier, le rachat par la SPPICAV de ses actions, comme l'émission d'actions nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par le Président quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires le commande.

Si à l'occasion d'une date de centralisation des ordres de souscription et de rachat, les demandes de rachat nettes représentent plus de 1% de l'actif net de la SPPICAV, elles peuvent, sur décision du Président, être exécutées partiellement à due concurrence de ce pourcentage. Dans ce cas, la fraction non exécutée des ordres sera reportée sur les centralisations suivantes dans les conditions fixées par le Prospectus.

Lorsque l'actif net de la SPPICAV (ou le cas échéant, d'un compartiment) est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des actions ne peut être effectué.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à une réduction du capital par réduction du montant nominal des Actions mise en œuvre par décision collectives des actionnaires.

Article 10 — Apport en nature

Des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment lors de la constitution, en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les actifs mentionnés au I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

Article 11 - Forme des actions

Les actions revêtiront la forme au porteur et pourront faire l'objet d'une inscription au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom :

- chez l'intermédiaire de leur choix
- ou par une inscription à leur nom au registre du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) IZNES.

La SPPICAV peut demander à Euroclear, contre rémunération à sa charge, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun.

Article 12 - Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des actions de la catégorie considérée, servant de base aux souscriptions et rachats des actions de la SPPICAV, est obtenue en divisant l'actif net de la SPPICAV de la catégorie par le nombre d'actions émises pour cette catégorie.

Le calcul de la valeur liquidative de l'action est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées dans le Prospectus.
Les actions de la SPPICAV sont émises et rachetées à la demande des actionnaires à la prochaine valeur liquidative, sous réserve des délais et des règles de limitation des rachats mentionnés dans le Prospectus.

Article 13 - Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices et dans la répartition du boni de liquidation, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les décisions des actionnaires ainsi que le droit d'être informé sur la gestion et les perspectives d'avenir de la SPPICAV et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la SPPICAV et aux décisions des actionnaires.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Article 14 - Indivisibilité des actions

Tous les détenteurs indivis d'une action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'un commun accord ou à défaut par le président du tribunal de commerce du lieu du siège social de la SPPICAV.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les décisions ordinaires et au nu-propriétaire dans les décisions extraordinaires de la collectivité des actionnaires. Cependant, les titulaires d'actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux réunions de la collectivité des actionnaires. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la SPPICAV par lettre recommandée adressée au siège social, la SPPICAV étant tenue de respecter cette convention pour toute réunion effectuée après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les décisions collectives des actionnaires.

Les propriétaires de fractions d'actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au premier paragraphe de cet alinéa, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une action entière ou de plusieurs actions le cas échéant.

TITRE 3 - DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 15 — Société de Gestion

La société ALTIXIA REIM, agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion sous le numéro GP-15000028 et dont le siège social est situé 32 avenue Marceau — 75008 Paris, est désignée comme société de gestion de portefeuille de la SPPICAV nommée statutairement sans limitation de durée (la « Société de Gestion »).

La Société de Gestion ainsi désignée exerce les fonctions de Président de la SPPICAV et assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le Prospectus et les présents statuts.

Article 16 - Président : nomination et révocation

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 (le « Président »).

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.

Les fonctions de Président prennent fin (i) soit par la démission, (ii) soit par la révocation, (iii) soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de quatre-vingt-dix jours calendaires, lequel pourra être réduit après consultation de la collectivité des actionnaires qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

Le Président peut être révoqué dans ses fonctions pour juste motif par décision de la collectivité des actionnaires statuant

dans les deux cas à la majorité extraordinaire, sous réserve de la désignation préalable d'une nouvelle société de gestion de portefeuille.

La décision de révocation prendra effet à l'expiration d'une période de trente (30) jours ouvrés consécutive à la date de notification de la décision de révocation à la Société de Gestion. Ce préavis de trente (30) jours ouvrés ne sera pas applicable si la Société de Gestion cesse d'être autorisée à gérer la SPPICAV par l'AMF. A ce titre, la Société de Gestion devra notifier dans les plus brefs délais aux actionnaires l'imminence d'une telle cause de résiliation.

La fin des fonctions du Président, quelle qu'en soit la cause, donnera lieu à l'information du Dépositaire.

Article 17 - Pouvoirs du Président

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à la collectivité des actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Le Président représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers. Il détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. La SPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve

Le Président peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le Règlement Général de l'AMF.

Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées, et peuvent être modifiées à tout moment, par une décision collective des actionnaires. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

Les limitations de ses pouvoirs sont inopposables aux tiers.

Article 18 - Procès-verbaux des décisions du Président

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés par le Président. En cas de liquidation de la société, ils sont certifiés par un seul liquidateur.

Article 19 — Dépositaire

L'établissement dépositaire est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, société anonyme, au capital de 1 009 641 917,5 euros, dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann — 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 552 120 222

Le Dépositaire a pour mission :

- 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 ;
- 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 ;
- Le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;
- Le suivi des flux de liquidités de la SPPICAV.
- La conservation et l'administration des actions inscrites en compte

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.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la SPPICAV. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Par délégation de la société de gestion, le dépositaire assure la centralisation des ordres de souscription et de rachat et la tenue des registres d'actions.

Article 20 - Le Prospectus

Le Président a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux SPPICAV (i) lorsque nécessaire après consultation des Actionnaires ; et aux fins de (ii) transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la SPPICAV ; et (iii) remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une stipulation qui serait incomplète, ou incompatible avec toute autre de ses stipulations, ou corriger toute erreur d'impression, de secrétariat et toutes omissions. Toutefois, la modification des termes du Prospectus relatifs aux situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions requiert l'accord de l'unanimité des actionnaires.

Le cas échéant, la Société de Gestion communique aux actionnaires, au dépositaire, au commissaire aux comptes et à l'AMF la version à jour du Prospectus conformément à la réglementation applicable.

TITRE 4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 21 - Nomination - Pouvoirs — Rémunération

Le commissaire aux comptes est désigné pour six exercices par le Président après accord de l'AMF, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes. Il porte à la connaissance de l'AMF, ainsi qu'à celle de la collectivité des actionnaires de la SPPICAV, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevé dans l'accomplissement de sa mission.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'AMF tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif immobilier dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :
1° à constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
2° à porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ; et/ou
3° à entrainer l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Il apprécie tout apport en nature et établit sous sa responsabilité un rapport relatif à son évaluation et sa rémunération.
Il certifie (i) la régularité et la sincérité des comptes et (ii) l'exactitude de la composition de l'actif et les autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Président de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

En cas de liquidation, il évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de cette liquidation.

Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes.

Un commissaire aux comptes suppléant peut être nommé par le Président dans les mêmes conditions que celles relatives aux commissaires aux comptes titulaires ; il est appelé à remplacer le commissaire aux comptes titulaire en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès.

TITRE 5 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Article 22 — Droit de communication des actionnaires

22.1. Droit de communication permanent

Chaque actionnaire, copropriétaire indivis d'actions, nu-propriétaire ou usufruitier d'actions peut, à toute époque de l'année, venir consulter et prendre copie aux frais de la SPPICAV, au siège social ou au lieu de la direction administrative de la SPPICAV, les documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- l'inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la SPPICAV et de toute filiale,
- les comptes (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV et de toute filiale,
- les rapports du Président,
- les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes de la SPPICAV et de toute filiale,
- le registre des décisions des actionnaires de la SPPICAV,
- le registre des décisions des actionnaires de toute filiale de la SPPICAV,
- les feuilles de présence des actionnaires aux assemblées des actionnaires,
- les actes signés par l'ensemble des actionnaires,
- les conventions réglementées et courantes visées respectivement aux articles L. 227-10 et L. 227-11 du Code de commerce.

Tout actionnaire exerçant son droit de communication permanent peut, à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

22.2. Droit de communication préalable à toute prise de décision des actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en

connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et le contrôle de la SPPICAV.

Chaque actionnaire, copropriétaire indivis d'actions, nu-propriétaire ou usufruitier d'actions peut, dès réception de la convocation à une assemblée générale, venir consulter et prendre copie aux frais de la SPPICAV, au siège social ou au lieu de la direction administrative de la SPPICAV, des documents suivants :

- l'inventaire des éléments d'actifs et de passifs du patrimoine de la SPPICAV et de toute filiale,
- les comptes du dernier exercice écoulé (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV et de toute filiale,
- le rapport du Président,
- le cas échéant, les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes portant sur un projet de décision,
- le texte des projets de décision des actionnaires.

Tout actionnaire peut également demander qu'une copie de ces documents ainsi qu'un formulaire de vote à distance lui soient envoyés aux frais de la SPPICAV, dès réception de la convocation à une assemblée générale.

Article 23 - Modes et règles de consultation des actionnaires

La volonté des actionnaires s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les actionnaires.

Chaque actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par son mandataire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale et quelle que soit la catégorie d'actions, chaque action donne droit à une voix.

Sauf dans les cas où la loi ou les statuts imposent la tenue d'une assemblée, les décisions collectives des actionnaires sont prises, au choix du Président, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite, soit dans un acte signé par l'ensemble des actionnaires.

Les procès-verbaux des décisions des actionnaires sont consignés dans un registre coté et paraphé. Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

23.1 - Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées par le Président. Pendant la période de liquidation, l'assemblée est convoquée par le liquidateur. La convocation est faite par tous moyens, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, huit (8) jours calendaires au moins avant la date de la réunion. Toutefois, la convocation peut être faite à tout moment si tous les actionnaires sont présents ou représentés. Elle comporte l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la réunion.

Un ou plusieurs actionnaires représentant plus du dixième des voix peuvent également charger l'un d'entre eux de convoquer une assemblée générale.

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la société, est réunie obligatoirement dans les cinq mois de la clôture d'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, le Président ou un tiers muni d'une procuration écrite et d'une pièce d'identité. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats. Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés par la Société de Gestion, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

Les actionnaires peuvent participer aux assemblées par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique.

Un actionnaire peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire remis par la SPPICAV à la demande de l'actionnaire, présenté cinq (5) jours calendaires au moins avant l'assemblée. A défaut d'indication de vote sur une résolution, le vote est considéré comme négatif.

Les assemblées générales des actionnaires sont présidées par le Président. A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président. L'assemblée des actionnaires désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires (ou les représentants des actionnaires personnes morales).
A chaque assemblée est tenue une feuille de présence émargée par les actionnaires présents et leurs mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le président de séance et le secrétaire. A défaut de feuille de présence, les signatures de tous les actionnaires présents et de tous les mandataires des actionnaires représentés doivent également figurer sur le procès-verbal.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies ou extraits sont certifiées soit par le Président. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée. En cas de liquidation de la société, ils sont certifiés par un seul

liquidateur.

Les procès-verbaux doivent notamment indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux actionnaires, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote. A défaut de feuille de présence, les procès-verbaux doivent également indiquer l'identité des actionnaires présents et représentés, celle des mandataires des actionnaires représentés et le nombre d'actions détenues par chaque actionnaire.

23.2 — Consultation écrite

La décision des actionnaires ou de l'actionnaire unique peut également résulter d'une consultation écrite à l'initiative du Président dans les conditions décrites ci-dessous.

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).

Les actionnaires ou l'actionnaire unique disposent d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie ou par tous moyens de télécommunication électronique permettant d'obtenir un avis de réception. Tout actionnaire n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Le Président doit en principe procéder au dépouillement des réponses à la date d'expiration de ce délai. Si à cette date, le Président n'a pas reçu de réponse d'un actionnaire, celui-ci est considéré comme n'ayant pas approuvé ces résolutions.

Toutefois, si les votes de tous les actionnaires sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque actionnaire

23.3. Consentement de tous les actionnaires exprimés dans un acte

Lorsque la décision des actionnaires résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, sur le registre des décisions des actionnaires. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la SPPICAV de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des décisions.

Cet acte n'est opposable à la SPPICAV qu'à partir du moment où son Président, s'il n'est pas actionnaire, en a eu connaissance.

Article 24 — Nature des décisions collectives — Quorum — Règles de majorité

Les conditions de majorité définies ci-dessous sont applicables à toutes les décisions collectives des actionnaires, à l'exception de celles résultant du consentement de tous les actionnaires exprimés dans un acte.

24.1. Les opérations ci-après font l'objet d'une décision collective des actionnaires dans les conditions suivantes :

Décisions ordinaires prises par plus de la moitié des voix des actionnaires présents ou représentés :

- approbation des comptes annuels ;
- approbation du rapport de gestion et quitus au Président
- affectation des résultats, distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes, de primes, de réserves ;
- approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
- transfert du siège social de la SPPICAV au sein d'un même département ou d'un département limitrophe ;
- constatation de la clôture de la liquidation de la SPPICAV ;
- révocation du liquidateur, détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- répartition du boni de liquidation.

Décisions extraordinaires prises par plus des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés :

- Nomination et révocation du Président de la SPPICAV ;
- transformation en une forme de société dans laquelle la responsabilité des actionnaires n'est pas aggravée ;
- fusion, scission et apport partiel d'actif ;
- dissolution, sous quelque forme que ce soit, de la SPPICAV ;
- toutes modifications des statuts autres que celles pour lesquelles l'unanimité est requise par la loi ;
- prorogation de la durée de la SPPICAV.

24.2. Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président.

TITRE 6 - COMPTES ANNUELS

Article 25 - Exercice social - Comptabilité

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

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPICAV jusqu'au 31 décembre 2019.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

L'inventaire, les comptes annuels, le rapport de gestion sur l'exercice social et, le cas échéant, les comptes consolidés et le rapport de gestion du groupe ainsi que les documents de gestion prévisionnelle sont établis et arrêtées par le Président, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La collectivité des actionnaires approuve les comptes annuels et décide l'affectation des résultats selon la réglementation applicable.

Article 26 - Modalités d'affectation du résultat et des sommes distribuables

Le Président arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

1. des produits relatifs aux actifs immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
2. des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ; et
3. des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

- le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 27 — Boni de liquidation

Le boni de liquidation de la SPPICAV sera réparti entre les actionnaires en proportion du nombre d'actions détenues par chacun d'eux.

TITRE 7 - PROROGATION - DISSOLUTION — LIQUIDATION

Article 28 - Prorogation ou dissolution anticipée

Le Président peut, à tout moment et pour quelque cause que ce soit, proposer à la collectivité des actionnaires la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV. Le cas échéant le dépositaire et l'Autorité des Marchés Financiers en seront immédiatement informés.

Le Président peut, à l'approche du terme de la SPPICAV, proposer à la collectivité des actionnaires la prorogation de la durée de vie de la SPPICAV. Toute décision de prorogation requiert plus des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés, étant toutefois précisé que la durée de vie de la SPPICAV, après toute prorogation, ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. Le dépositaire en sera immédiatement informé.

L'émission d'actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'actions aux actionnaires qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale à laquelle sont proposés la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée de la SPPICAV.

Article 29 - Liquidation

Les modalités de liquidation sont établies selon les dispositions de l'article L. 214-70 du Code monétaire et financier.

A l'expiration du terme fixé par les statuts, de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la collectivité des actionnaires décide, sur la proposition du Président, la liquidation de la SPPICAV. Le dépositaire en sera immédiatement informé par la Société de Gestion.

Le ou les commissaires aux comptes évaluent le montant des actifs et établissent un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des

actionnaires et transmis à l'AMF.

La Société de Gestion détermine, au vu du rapport du ou des commissaires aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la SPPICAV. Elle peut décider que le rachat se fera en nature.

La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout actionnaire, parmi les Sociétés de Gestion agrées par l'AMF.

Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Le Liquidateur peut décider de procéder à des comptes sur liquidation. Sa nomination ne met pas fin aux pouvoirs du (ou des) commissaire(s) aux comptes.

Le liquidateur peut, en vertu d'une délibération de la collectivité des actionnaires, faire apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la SPPICAV dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, est réparti en espèces, ou en titres, entre les Actionnaires.

La collectivité des actionnaires conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la SPPICAV ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

TITRE 8 - CONTESTATIONS

Article 30 - Compétence - Élection de domicile

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation soit entre les actionnaires et la SPPICAV, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ALTIXIA
REIM

ALTIXIA REIM — Société par actions simplifiée au capital de 1 537 037 € — 814 061 321 R.C.S. Paris
N° TVA : FR37814061321 — Société de Gestion de portefeuille, agréée le 6 novembre 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-15000028. — 32 avenue Marceau — 75008 PARIS