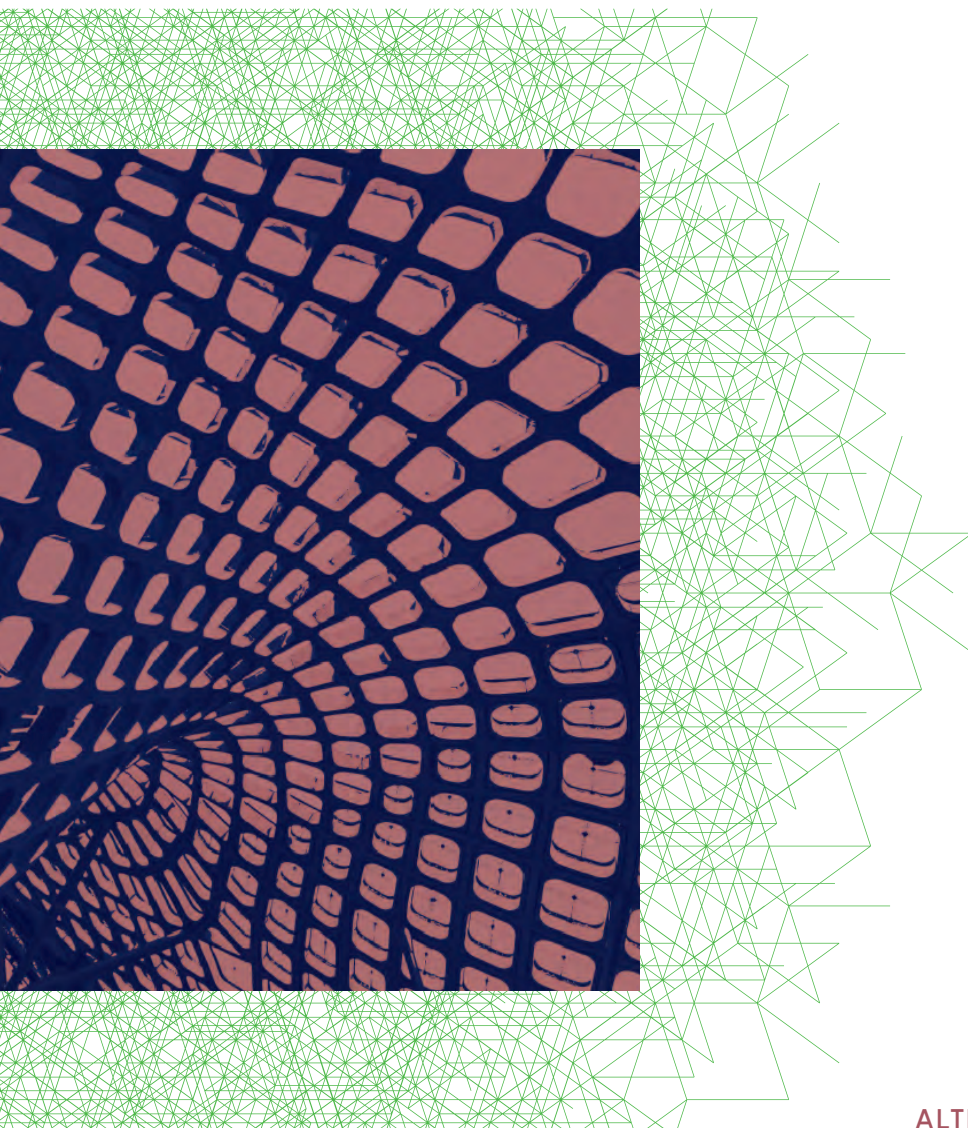


ALTIXIA

REIM



ALTIXIA
VALEUR
OPCI

NOS POINTS FORTS

Des femmes et des hommes d'expérience
pour plus de performance
Un véritable savoir-faire en « création de valeur »
Des investissements en Europe

NOS ENGAGEMENTS

Une information complète et transparente
sur les frais et le patrimoine
Une communication dématérialisée
pour plus de réactivité et d'interactivité
Un service « cousu main » pour les Clients
et les Conseillers, assuré par des équipes
disponibles et réactives

UNE GAMME COMPLÈTE DE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

SCPI disponibles en direct et en assurance-vie
OPPCI
Club deal



La libellule symbolise la sagesse de la transformation et la capacité d'adaptation. Elle ne recule devant aucun obstacle. Altixia, ses équipes et moi-même ont à cœur de nous adapter de façon permanente et agile afin de répondre à vos attentes patrimoniales avec les meilleures offres immobilières.

Sonia Fendler
Présidente

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE*

Sonia Fendler - Présidente

25 ans d'expérience chez Generali, présidente Generali Luxembourg et membre du Comex Generali France en charge de l'Épargne

Frédéric Atthar - Directeur Général en charge du développement

30 ans d'expérience commerciale dans la gestion de patrimoine chez Expert et Finance et Generali France auprès des CGPI

Benoît Girardon

18 ans d'expérience chez La Française AM, Directeur Général de La Française AM Finance Services

Luc Bricaud

11 ans d'expérience immobilière chez La Française REM, Directeur du Fund Management

Sophie de Roodenbeke

17 ans d'expérience chez La Française AM, en qualité de Directrice Juridique

Alexander Breiding

8 ans d'expérience dans l'Investissement immobilier

Michel Znaty

13 ans d'expérience immobilière en Asset management

Pascal Bossu

30 ans d'expérience en Direction Financière dont 6 ans chez La Cie de Phalsbourg, en qualité de Directeur comptable et fiscal

*L'équipe de gestion est susceptible d'évoluer.

Découvrez nos avertissements



Avant d'investir dans l'OPCI Altixia Valeur, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), document réglementaire agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. La valeur de remboursement pourra être inférieure au montant de votre investissement en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

AVERTISSEMENTS

Pour plus d'informations sur les risques de l'OPCI Altixia Valeur, il est indispensable pour l'investisseur de consulter le Prospectus disponible sur le site internet de la société de gestion www.altixia.fr.

Les principaux risques auxquels s'expose l'OPCI sont les suivants :

Risque de perte en capital

L'OPCI n'offre aucune garantie ou protection du capital. L'investisseur est averti que la performance de l'OPCI peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement, et ce même s'il conserve ses Actions pendant toute la durée de placement recommandée (8 ans). L'investisseur ne devrait pas réaliser un investissement dans l'OPCI s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés aux actifs immobiliers et à la stratégie d'investissement

L'investissement réalisé par l'OPCI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

Risques liés à la détention d'instruments financiers

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence indirecte sur l'évolution de la valeur liquidative.

Risque de crédit

La baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut entraîner une baisse de la valeur des titres émis par l'émetteur.

Risque de taux

L'OPCI peut être investi partiellement dans des instruments de taux. Ces derniers présentent un risque de dépréciation suite à l'évolution des taux d'intérêts.

Risque de liquidité

L'OPCI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. Des demandes soutenues de rachat de parts sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur les prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités et donc impacter défavorablement la valeur liquidative. Dans les conditions exceptionnelles définies au Prospectus, la Société de Gestion pourra suspendre provisoirement les demandes de souscriptions et de rachats.

Risque lié au recours à l'endettement/ à l'effet de levier

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. La somme que récupérera l'actionnaire pourra être inférieure à celle investie initialement en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, sur la durée du placement.

Profil de risque et de rendement

À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



___ Pourquoi investir dans l'OPCI Altixia Valeur ?

Un OPCI grand public créé par Altixia Reim, société de gestion agréée. Durée de placement recommandée : 8 ans minimum. Altixia Valeur comporte un risque de perte en capital. **Les trois premières années de l'agrément de l'OPCI, les ratios indiqués ci-dessous pourront ne pas être respectés.**

___ UNE GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE

Altixia Valeur facilite l'investissement diversifié sur le marché immobilier direct et indirect

Vous accédez aux opportunités d'investissement en immobilier direct professionnel (bureaux, commerces, résidences gérées...) en diversifiant les risques et sans aucun souci de gestion

La poche immobilière indirecte pourra comprendre des actions de foncières cotées, dans la limite de 9 % de l'actif.

65%¹
max

Altixia Valeur recherche des revenus longs et la valorisation des biens immobiliers

Altixia Valeur investit dans des immeubles en vue de leur location et les sélectionne aussi pour leur potentiel de valorisation. Acheter en VEFA, réaliser des travaux de rénovation, d'agrandissement ou de restructuration, améliorer leur situation locative participent à la valorisation des biens immobiliers

___ UNE GESTION FINANCIÈRE DE RENOM

Altixia Valeur vous permet d'accéder à la gestion financière Edmond de Rothschild AM

Vous avez accès aux marchés financiers, classe d'actifs historiquement considérée avec l'immobilier parmi les plus performantes sur le long terme et bénéficiez de l'expertise d'un groupe international de renom : Edmond de Rothschild.

35%¹
max

___ UNE ÉPARGNE LIQUIDE

Altixia Valeur est un placement immobilier disposant de liquidité

Vous avez accès à une épargne long terme disponible à tout moment

Le délai de règlement des rachats est compris entre 8 jours et 2 mois calendaires en situation normale des marchés, sauf mise en œuvre de la procédure de plafonnement des rachats (cf les caractéristiques produit)

5 %¹
min

___ UNE ÉPARGNE ACCESSIBLE ASSORTIE D'UNE FISCALITÉ ADAPTÉE

Altixia Valeur peut être souscrit à partir d'une centaine d'euros à travers un compte titre ou un support en unité de compte (UC) d'un contrat d'assurance-vie

Altixia Valeur permet d'accéder à un investissement à prépondérance immobilière dans le cadre de la fiscalité des valeurs mobilières (Flat Tax)

4 MOTEURS DE PERFORMANCES

Potentiel de rendement locatif

Potentiel de création de valeur par une optimisation des actifs immobiliers

Potentiel de valorisation financière

Effet de levier par un recours à l'endettement²

1- Pourcentage cible de détention au sein du portefeuille d'Altixia Valeur 3 ans après sa date de constitution. 2- Endettement cible de 40 % maximum

QU'EST-CE QU'UN OPCI ?

Un Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) est un produit d'épargne investi majoritairement dans des actifs immobiliers et, dans une moindre mesure, dans des actifs financiers.

Votre OPCI est donc propriétaire d'un parc immobilier (bureaux, commerces, résidences gérées...) et est également investi en actions, obligations et en placement de trésorerie (5 % minimum de liquidités).

La gestion de chacune des poches (poche immobilière et poche financière) est confiée à une société de gestion agréée par l'AMF, spécialisée en fonction de l'actif géré.

L'OPCI apporte donc des perspectives de performance issues de l'immobilier et des marchés financiers.

POUR QUEL OBJECTIF PATRIMONIAL ?

L'OPCI est un placement majoritairement immobilier. Il est adapté à une épargne longue, tout en restant disponible à tout moment. Il permet :

- Une valorisation potentielle de son patrimoine avec une volatilité moindre que les actions / OPCVM et un objectif de performance supérieur au fonds en euros
- Une distribution potentielle de revenus annuels
- Un investissement à prépondérance immobilière avec une fiscalité plus adaptée.

Pourquoi choisir Altixia Valeur pour votre épargne long terme ?

1

VOTRE ÉPARGNE EST CONFIEE À DEUX SPÉCIALISTES

Altixia Reim pour la poche immobilière
Edmond de Rothschild AM France (en délégation), pour la poche financière

En savoir plus sur
ALTIXIA REIM

Une société de gestion créée en 2015, indépendante et agile, spécialiste dans la sélection d'opportunités immobilières en création de valeur, et d'actifs immobiliers à revenus sur une détention longue

69 Mds € d'encours sous gestion au 30-06-2019

Plus de 300 M€ d'encours gérés ou conseillés au 30-06-2019

En savoir plus sur
EDMOND DE ROTHSCHILD ASSET MANAGEMENT

Une société de gestion d'actifs de renom, caractérisée par une approche patrimoniale qui, au-delà de la recherche de rendement, met également l'accent sur un objectif de protection de la performance des portefeuilles dans les marchés baissiers.

2

POCHE IMMOBILIÈRE UN DOUBLE OBJECTIF REVENUS ET VALORISATION

Altixia investit dans des actifs immobiliers d'entreprises sélectionnés pour les revenus locatifs qu'ils génèrent, contribuant à la création d'un socle de performance et des opérations de création de valeur dans l'objectif de dynamiser votre épargne

3

POCHE FINANCIÈRE UN DOUBLE OBJECTIF

PERFORMANCE ET VOLATILITÉ LIMITÉE*

Edmond de Rothschild Asset Management (France) gère par délégation la poche d'actifs financiers d'Altixia Valeur avec pour objectif de générer une performance globale de 3 à 4 % annualisée au-dessus de l'Eonia sur la durée de placement recommandée, tout en visant à limiter la volatilité (attendue entre 2 % et 7 % dans des conditions normales de marché).

* dans des conditions normales de marché.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis.



ALTIXIA
REIM



**EDMOND
DE ROTHSCHILD**

— La stratégie d'investissement d'Altixia Valeur

QUEL OBJECTIF DE GESTION ?

- _ Constituer sur le long terme un portefeuille diversifié en actifs immobiliers et financiers
- _ Restituer au travers de l'évolution de la valeur liquidative, coupons réinvestis, la performance moyenne constatée sur ces marchés
- _ Distribuer annuellement des dividendes issus principalement des loyers perçus, des dividendes distribués par les OPCVM et des plus-values immobilières et financières réalisées.

LA GESTION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

- _ Privilégier des actifs pour leur potentiel de valorisation et leur performance locative
- _ Stabiliser les actifs immobiliers avec des

baux longs afin de constituer un socle de performance stable

- _ Avoir recours à l'endettement bancaire pour bénéficier d'un effet de levier positif dans un contexte de taux bas et en ajuster l'exposition en cas de remontée des taux.

LA GESTION DE LA POCHE FINANCIÈRE

- _ Viser un objectif de performance globale de 3 à 4% annualisée au-dessus de l'Eonia sur la durée de placement recommandée, tout en recherchant à limiter la volatilité (entre 2 % et 7 % dans des conditions normales de marché). Cet objectif se base sur des hypothèses de marché et sur un encadrement strict des limites des sous-jacents.
- _ Sélectionner des fonds les plus créateurs

de valeur ajoutée, rigoureusement choisis par une équipe spécialisée au sein d'un univers large et diversifié, toutes classes d'actifs et toutes zones géographiques confondues.

- _ Adapter en permanence le portefeuille à l'environnement de marché afin de diversifier et compléter les sources de revenus de la poche d'actifs immobiliers.

Une attention particulière est également portée sur le risque de perte en capital sur l'horizon de placement.

— La création de valeur en immobilier dans Altixia valeur



IDENTIFIER LES OPPORTUNITÉS À L'ACQUISITION, RÉALISER UNE GESTION IMMOBILIÈRE ACTIVE POUR CONTRIBUER À LA VALORISATION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

DÈS L'ACQUISITION



- _ Acheter un bien en cours de construction et/ou en cours de location (VEFA ou BEFA)
- _ Acquérir un terrain et construire un nouveau bâtiment
- _ Acheter un bien sous-évalué soit en raison de son état locatif soit en vue de réaliser des travaux

PENDANT LA PHASE DE DÉTENTION

Optimiser l'état locatif

- _ Créer de la valeur par une meilleure gestion locative et/ou une optimisation des surfaces

Réaliser de travaux

- _ Modifier l'affectation du bien
- _ Rénover un bien en mauvais état



Modalités d'investissement et caractéristiques produit

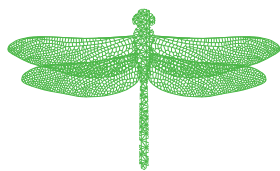
CARACTÉRISTIQUES & FRAIS

Code ISIN	Part P : FR0013442845 Part I : contactez la société de gestion
Durée de placement recommandée	8 ans
Nature	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (« SPPICAV » ou « OPCV ») constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée
Société de gestion	Altixia Reim
Déléataire de la gestion financière	Edmond de Rothschild Asset Management (France)
Politique d'investissement (Allocation d'actifs réglementaire - % de l'actif à l'issue des 3 ans suivant la constitution)	Poche immobilière : 60 % à 65 % maximum de la valeur globale de ses actifs gérés , investis en immobilier physique d'entreprise sur le marché français et européen notamment l'Espagne. Immeubles privilégiés : bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, entrepôts, hébergement géré (étudiants, touristes ou personnes âgées) voire logements Poche financière : 35 % maximum des actifs gérés avec une gestion ayant pour objectif une performance globale, sur la durée de détention conseillée, de l'ordre de 3 à 4 % annualisée au-dessus de l'EONIA ; avec une volatilité maîtrisée attendue entre 2% et 7% en régime normal. L'univers d'investissement est large et diversifié : actions toutes zones, obligations de tout type et toutes zones, Organismes de placement collectif de tout type d'actifs et zones géographiques. Poche déléguée à Edmond de Rothschild Asset Management (France) Poche de liquidité : entre 5 % et 40 %
Politique d'endettement	40 % maximum de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement et 10% maximum de la valeur des autres actifs. Les limites doivent être respectées le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à l'issue de la 3ème année d'existence de la SPPICAV
Fréquence de valorisation	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
Minimum de souscription	Pour tout nouveau investisseur : Part P : 100 €, Part I : 100 000 €. Pas de montant minimum pour les souscriptions ultérieures. Décimalisation des actions : 100 000 ^e
Distribution de revenus et plus-values	SPPICAV soumise aux obligations de distribution portant au minimum sur 85% des loyers perçus et 50% des plus-values réalisées sur la cession des biens. Distribution annuelle.
Éligibilité contrat assurance vie	Oui
Fiscalité applicable	Flat Tax pour une détention en compte titres ou fiscalité de l'assurance vie le cas échéant
Frais à la charge de l'investisseur (assiette : valeur liquidative x nombre d'actions)	Commission de souscription acquise à la SPPICAV : Part P : 3.5 % maximum, Part I : néant Commission de souscription non acquise à la SPPICAV : Part P et I : 3.75 % maximum Commission de rachat acquise à la SPPICAV : Part P : néant, Part I : 10 % si rachat avant 3 mois, 5 % entre 3 et 6 mois, néant au-delà de 6 mois Commission de rachat non acquise à la SPPICAV : néant Plafonnement des rachats : Mesure de plafonnement des rachats possible en cas de rachats nets supérieurs à 5% de l'actif net précédent, prononcé par La Société de Gestion, à titre provisoire, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande. Commission de surperformance : La part variable des frais de gestion représentera 20 % HT (24 % TTC) maximum de la différence, coupon réinvesti, entre la valeur liquidative fin de période d'un exercice comptable et celle du début de l'exercice majorée de 5%, sous réserve que soient réunies les conditions de déclenchement et de versement prévues par le prospectus en son article 5.3.
Frais à la charge de l'OPCV	Frais de fonctionnement et de gestion : Part P : 2,6 % TTC maximum par an dont 2,16 % TTC maximum de frais de gestion ; Part I : 1,52 % TTC maximum par an dont 1,08 % TTC maximum de frais de gestion Frais d'exploitation immobilière : Part P et I : 3,8 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Prestataires	Commissaires aux comptes : KPMG Experts Immobiliers : Cushman & Wakefield Expertise et CBRE Evaluation Commissaire aux comptes : Société Générale Securities Services (SGSS)

* Les taux sont exprimés TTC au taux de TVA en vigueur au 24/09/2019 de 20 %.

Les informations figurant ci-dessus constituent un résumé. Toutes les précisions utiles notamment sur le niveau des frais sont données dans le Prospectus de l'OPCV

Altixia Reim
agrément AMF GP 15000028
délivré le
32, avenue Marceau
75008 Paris
www.altixia.fr
Tél. : 01.80.05.26.20
serviceclient@altixia.fr



ALTIXIA
REIM

