

AXA Selectiv' Immoservice

L'immobilier autrement :
Un OPCI qui allie des investissements dans l'immobilier
de services, de santé et de loisirs à des actifs financiers.

AVERTISSEMENT

AXA Selectiv' Immoservice 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. 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 d'AXA Selectiv' Immoservice, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

Avant d'investir dans l'OPCI AXA Selectiv' Immoservice géré par AXA REIM SGP, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), document réglementaire disponible sur simple demande auprès d'AXA REIM SGP ou sur le site internet de la société de gestion www.axa-reimsgp.fr. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée et de se reporter à la rubrique « Profil de risque » du prospectus de l'OPCI.

Par ailleurs, avant tout investissement dans l'OPCI, il est nécessaire que vous procédiez, sans vous fonder exclusivement sur les informations qui vous ont été fournies, à votre propre analyse des avantages et risques inhérents à l'OPCI notamment d'un point de vue juridique, fiscal et comptable, en consultant si vous le jugez nécessaire, vos propres conseils en la matière ou tout autre professionnel compétent.

Risques liés à un investissement dans AXA Selectiv' Immoservice

Risques en capital :

AXA Selectiv' Immoservice n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement même s'il conserve ses actions durant toute la durée de placement recommandée.

Risques liés à la stratégie d'investissement :

Risques liés aux marchés

immobiliers : de très nombreux facteurs liés à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par AXA Selectiv' Immoservice. Les risques inhérents à la détention et à l'exploitation du patrimoine, dont le risque de dépréciation, peuvent affecter la performance et l'évolution du capital investi dans AXA Selectiv' Immoservice. Il en va de même pour les risques liés à l'environnement.

Les actifs immobiliers exposent les investisseurs à des **risques juridiques** spécifiques liés aux caractéristiques du droit de propriété, des droits réels et des réglementations relatives aux actifs immobiliers (ex. : baux, des loyers,..) comme à l'évolution de ces réglementations ou à l'engagement de coûts supplémentaires (ex.: modifications relatives à la constructibilité.).

Les investissements sont également exposés à des **risques liés aux opérations de développement ou à la VEFA**⁽¹⁾ (ex.: risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage.).

Risques liés aux marchés

financiers (risques actions, risques de taux, risque de crédit, risque

lié aux contrats financiers) : la fluctuation des cours des actifs financiers d'AXA Selectiv' Immoservice pourra avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de cet OPCI.

Risque de change : une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de l'OPCI sur la partie non couverte.

Risque de liquidité : ce risque mesure la difficulté d'acheter, de vendre (notamment pour faire face à des demandes de rachats) ou de valoriser un actif immobilier physique ou un titre à sa juste valeur pour AXA Selectiv' Immoservice du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. Le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. L'attention des souscripteurs est également attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumis AXA Selectiv' Immoservice peut le conduire à revendre des actifs immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance d'AXA Selectiv' Immoservice si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

Risque de concentration : la poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'actifs immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. La concentration des investissements réalisés sur certains opérateurs, secteurs, ou zones géographiques peut exposer AXA Selectiv' Immoservice à un risque lorsque

ces derniers perdent de la valeur ou deviennent moins liquides.

Risque de contrepartie : le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs des actifs immobiliers physiques ou des contreparties financières peut conduire à un défaut de paiement. Celui-ci peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risques liés au recours à l'endettement

AXA Selectiv' Immoservice pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, celles du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement (ex.: en cas d'augmentation des taux d'intérêt pour les emprunts souscrits à taux variable). L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement d'AXA Selectiv' Immoservice mais également les risques de pertes.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre d'AXA Selectiv' Immoservice repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Aussi, il existe un risque qu'AXA Selectiv' Immoservice ne soit pas investi en permanence sur les marchés ou les immeubles les plus performants. Rien ne garantit que l'objectif de gestion sera atteint et que l'investisseur ne subira aucune perte.

Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus d'AXA Selectiv' Immoservice disponible sur le site internet de la Société de Gestion www.axareimsgp.fr

(1) Vente en état futur d'achèvement



Diversifiez votre épargne avec AXA Selectiv' Immoservice

AXA Selectiv' Immoservice est un Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Il vous permet de réaliser un placement à long terme en investissant :

- › dans l'immobilier de services, de santé et de loisirs en Europe
- › dans des actifs financiers

L'IMMOBILIER DE SERVICES, DE SANTÉ ET DE LOISIRS :



hôtellerie : professionnelle et/ou de loisir, parcs de loisirs



crèches



santé : cliniques, EHPAD⁽²⁾, maison de retraite



logement



résidence étudiante :
résidence privée pour étudiant,
résidence universitaire, campus

Durant les 3 premières années d'existence d'AXA Selectiv' Immoservice, en fonction de l'importance de la collecte, des opportunités de marché et des variations de valeurs des actifs détenus, l'actif de l'OPCI pourra être substantiellement investi en instruments financiers.

(2) Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes



Les raisons de souscrire à AXA Selectiv' Immoservice

Un marché en développement

Les besoins en logement de services et de loisirs se sont renforcés ces dernières années en France et en Europe, suite notamment au rallongement de l'espérance de vie, à l'accès généralisé aux soins, à l'augmentation de la population étudiante, et à l'insuffisance de crèches.

Avec AXA Selectiv' Immoservice, vous avez l'opportunité, en contrepartie d'une commission de gestion, de vous exposer à des actifs dans lesquels il est difficile, pour des personnes physiques, d'investir en direct.

AXA Selectiv' Immoservice vise à investir dans des marchés innovants, complémentaires et porteurs au travers de :

- › l'hôtellerie : professionnelle et/ou de loisir, parcs de loisirs ;
- › la santé : cliniques, EHPAD⁽³⁾, maison de retraite ;
- › la résidence étudiante : résidence privée pour étudiant, résidence universitaire, campus ;
- › les crèches ;
- › le logement.

Il alloue également une partie de son patrimoine sur des produits financiers et accessoirement sur des actifs immobiliers traditionnels (bureaux, commerce).

Un objectif de revenus et d'appréciation à long terme soumis aux risques immobiliers et financiers

AXA Selectiv' Immoservice vise la distribution d'un dividende annuel assis, notamment, sur les loyers perçus des immeubles. Le capital investi dans AXA Selectiv' Immoservice et le rendement ne sont cependant pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. L'évolution du capital et du rendement de l'OPCI dépend à la fois des conditions des marchés immobiliers et des marchés financiers. La valeur de rachat de l'action dépendra de la performance des actifs de l'OPCI.

(3) Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes



Une diversification de votre patrimoine

Les politiques économiques, les paramètres tels que le vieillissement de la population, la dynamique de natalité, les politiques d'éducation de chaque pays européen offrent des opportunités d'investissement dans des immeubles de services, de santé ou de loisirs.

AXA Selectiv' Immoservice vous permettra ainsi de diversifier une partie de votre patrimoine, en vous exposant partiellement à une classe d'actifs immobiliers différente et complémentaire à celle plus traditionnelle des immeubles de bureau et de commerce, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Un offre clé en main

Avec AXA Selectiv' Immoservice, vous êtes déchargé des contraintes liées à l'achat, la gestion courante et la revente d'un bien immobilier en contrepartie du paiement de frais, tels que décrits dans le DIC1 et le prospectus de l'OPCI.

La durée minimum de placement recommandée est de 8 ans, toutefois votre argent n'est pas bloqué. En cas de besoin, vous pouvez récupérer totalement ou partiellement vos avoirs dans un délai de 2 mois maximum ; en fonction des conditions de marché, ce délai pourra être réduit à 9 jours ouvrés.

Une solution d'épargne éligible à l'assurance vie

AXA Selectiv' Immoservice peut être choisi comme unité de compte dans certains contrats d'assurance vie et de capitalisation : vous pouvez ainsi bénéficier du cadre fiscal et juridique associé au type de contrat choisi.

Un réseau d'experts

Vous confiez votre épargne à des équipes de spécialistes qui disposent d'expertises reconnues⁽⁴⁾ dans les domaines de la gestion d'actifs et de l'immobilier.

(4) Enquête INREV 2014 publiée en mai 2015.

LES ATOUTS

Un accès facilité à des investissements dans des actifs immobiliers gérés par des professionnels.

Une mutualisation des coûts et diversification des risques grâce à la réalisation d'un investissement collectif dans différents actifs.

Une solution simple pour diversifier son patrimoine. Le versement potentiel d'un revenu issu notamment des loyers perçus.

Une information régulière sur la valorisation de votre investissement grâce au calcul de valeur liquidative bi-mensuelle.

Un calcul de valeur liquidative basée sur les travaux d'expertises de deux évaluateurs immobiliers indépendants et externes à la société de gestion.

LES RISQUES

Parmi les principaux risques :

Risque de perte en capital

Risques liés :

- › à la stratégie d'investissement,
- › aux marchés, à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers (vacance, défaillance d'un locataire, travaux, dépréciation, etc.),
- › aux opérations de développement et à la VEFA,
- › à l'environnement,
- › à la détention et à la gestion d'actifs financiers (risques action, taux, crédit et risques liés aux contrats financiers etc.),
- › aux taux de change,
- › à la liquidité et aux potentielles difficultés à la revente,
- › à la concentration des actifs,
- › à la qualité de la contrepartie (défaillance d'un locataire, d'un acquéreur, d'une banque ou d'un émetteur etc.).

Risques liés au recours à l'endettement pour le financement des acquisitions immobilières

Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le portefeuille de l'OPCI sera constitué de différentes classes d'actifs dans les limites suivantes :

ACTIFS IMMOBILIER⁽⁵⁾

Actifs immobiliers physiques
51% minimum – 60% maximum de l'actif

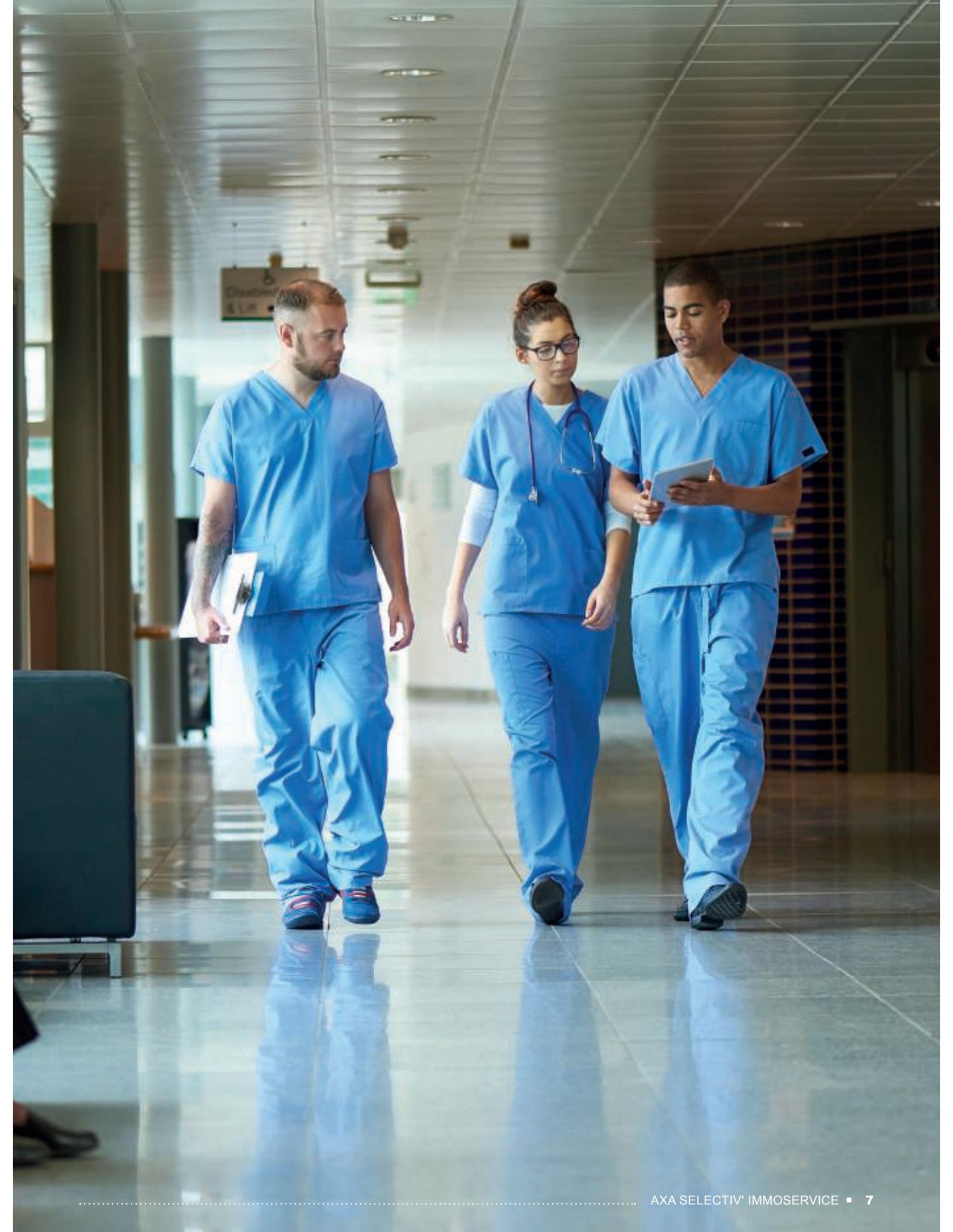
OPCI, OPPCI et organismes de placement équivalents étrangers
0% minimum – 10% maximum de l'actif

AUTRES CLASSES D'ACTIFS

Actifs financiers (dont actions et obligations de foncières cotées)
0% minimum – 44% maximum de l'actif

Liquidités
5% minimum – 40% maximum de l'actif

(5) La poche immobilière pourra atteindre un seuil maximum de 95 % de l'actif de l'OPCI mécaniquement, en période de rachats importants ou de baisse du marché immobilier. Durant les 3 premières années d'existence, l'allocation réelle de l'OPCI pourra s'écarter de l'allocation cible, en fonction de l'importance de la collecte, des opportunités de marché et des variations de valeurs des actifs détenus. En cas de forte collecte notamment, l'OPCI pourrait être investi substantiellement en instruments financiers. L'objectif de l'OPCI est de respecter l'allocation cible avant la fin de la troisième année.





AXA REIM SGP, un acteur majeur de la gestion de véhicules d'investissement immobiliers en Europe

AXA REIM SGP, créée en 2007, est une société de gestion de portefeuille spécialisée dans la gestion de portefeuilles d'investissement à prédominance immobilière. La société exerce des activités de gestion de fonds d'investissement français et étrangers et de mandats, investis notamment dans des actifs immobiliers et des créances finançant des actifs réels, immobiliers ou infrastructure et offrant différentes stratégies. Elle fournit également des services de conseil en investissement portant sur ces stratégies d'investissement. Le montant de ses actifs sous gestion s'élève à 16,6 milliards d'euros⁽⁶⁾ à fin juin 2015. En France, elle gère notamment plus de 4 milliards d'euros au travers d'OPCI et OPPCI.

AXA REIM SGP met, au service de ses clients, son expérience et son savoir-faire en gestion de portefeuilles d'instruments financiers et d'actifs immobiliers :

- › une expertise pluridisciplinaire sur tous les secteurs de l'immobilier (bureau, commerce, résidentiel, logistique, habitation, hôtellerie, résidence senior, cliniques, etc.) associée à des compétences juridiques et financières ;
- › la connaissance approfondie des marchés locaux et de chaque bien immobilier en portefeuille ;
- › des processus d'investissement et de gestion des risques établis et robustes.

(6) Source : AXA REIM SGP.



AXA Investment Managers - Real Assets, Un professionnel de l'immobilier, leader sur son marché

AXA REIM SGP s'appuie sur la solidité d'un grand groupe financier en tant que filiale d'AXA Investment Managers - Real Assets. AXA Investment Managers - Real Assets gère 62 milliards d'euros d'actifs, comprenant 49 milliards d'euros d'investissements directs en immobilier et infrastructure, ainsi que plus de 11,5 milliards d'euros en financements d'actifs réels,

immobiliers ou d'infrastructure, à fin juin 2015.

AXA Investment Managers - Real Assets est le leader de la gestion de portefeuilles et d'actifs immobiliers en Europe, et parmi les plus importants acteurs au monde⁽⁷⁾.

Les équipes d'AXA Investment Managers - Real Assets ont plus de 30 ans d'expérience en

gestion de fonds et de mandats d'actifs immobiliers. Aujourd'hui, elles comprennent plus de 600 collaborateurs répartis dans 14 bureaux dans le monde, opérant dans 24 pays et apportant leurs connaissances approfondies des pays, villes et secteurs.

(7) Source : Enquête INREV 2014 publiée en mai 2015.



Principales caractéristiques de l’OPCI

Nom	AXA Selectiv' Immoservice
Forme Juridique	SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)
Code ISIN	FR0013076031
Agrément AMF	12 avril 2016
Devise de référence	Euro
Société de gestion	AXA REIM SGP filiale d'AXA Investment Managers - Real Asset
Dépositaire	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES
Déléataire de la gestion financière	AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS
Déléataire de gestion comptable	BNP PARIBAS FUND SERVICES France
Évaluateurs des actifs immobiliers	CB RICHARD ELLIS VALUATION, JONES LANG LASALLES EXPERTISES
Date d'établissement de la valeur liquidative	Bimensuelle (le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois)
Délai de souscription / rachat des actions	Centralisation des demandes de souscription-rachat la veille de la date d'établissement de la valeur liquidative avant 11 heures. Le délai de livraison des Actions est de maximum 2 mois. Exceptionnellement, les souscriptions d'actions de l'OPCI peuvent être suspendues (voir les conditions dans le prospectus de l'OPCI).
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Commission de souscription	<ul style="list-style-type: none"> • Acquise à la SPPICAV : 4,5 % • Non Acquise à la SPPICAV : 20 % maximum à l'exception des sociétés d'assurance du groupe AXA et de leurs filiales ainsi que pour les FIA gérés par la Société de Gestion.
Commission de rachat	Néant
Frais de fonctionnement et de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Actif net : 3,15 % maximum TTC • Actif brut : 2,40 % maximum TTC
Frais d'exploitation immobilière ⁽⁸⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Actif net : 2,10 % maximum TTC • Actif brut immobilier : 2,40 % maximum TTC
Frais et commissions de mouvement liés aux transactions immobilières :	
<ul style="list-style-type: none"> • frais liés aux opérations sur actif immobiliers hors commission de mouvement 	<ul style="list-style-type: none"> • Montant de l'acquisition ou cession : 12 % TTC maximum
<ul style="list-style-type: none"> • commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers 	<ul style="list-style-type: none"> • Montant de l'acquisition ou cession (hors droits et taxes) : 2,40 % TTC maximum

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section 5 du prospectus AXA Selectiv' Immoservice. Dans le cadre d'un contrat d'assurance vie/capitalisation/retraite des frais d'entrée ou d'arbitrage et des frais de gestion annuels s'appliquent outre les frais de gestion propres à l'OPCI. Pour connaître ces frais, il convient de se référer aux dispositions de votre contrat.

(8) En moyenne sur les trois prochaines années.

Ce document est exclusivement conçu à des fins publicitaires. Il ne constitue ni un document contractuel, ni un conseil ou une incitation à l'investissement dans l'OPCI. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. La responsabilité d'AXA REIM SGP ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Les principales caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à un investissement dans AXA Selectiv' Immoservice sont décrits dans le Document d'Information Clés pour l'Investisseur (DICI) de cet OPCI qui doit être lu avant tout investissement. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter un conseiller professionnel avant toute décision d'investissement, afin de déterminer si l'investissement dans cet OPCI convient à leur profil et à s'enquérir des conséquences fiscales d'un tel investissement. Le prospectus et les derniers documents d'informations périodiques réglementaires et toutes autres informations pratiques sont mis à disposition du public sur simple demande auprès d'AXA REIM SGP ou sur son site internet www.axareimsgp.fr. Cet OPCI est également disponible dans le cadre de contrats d'assurance vie ou de retraite collective. Dans ce cadre, vous accédez à l'OPCI en fonction des dispositions de votre contrat auquel nous vous invitons à vous reporter (notamment pour connaître les frais qui s'appliquent outre les frais de gestion propres à l'OPCI). AXA REIM SGP et/ou ses affiliés peut recevoir une rémunération en relation avec l'OPCI. ATTENTION : l'investissement sur des supports en unités de compte supporte un risque de perte en capital. Les montants investis sur les supports en unités de compte ne sont pas garantis par l'assureur, qui ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte, et sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Aucune des catégories d'actions d'AXA Selectiv' Immoservice ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique à/au bénéfice de « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la S.E.C.

05/2016 Design & Production: AXA IM Paris Corporate Communications - 20-9324 - crédit photo : iStock