

# PROSPECTUS DE LA SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE

## AXA SELECTIV' IMMOSERVICE

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe du présent Prospectus. Les numéros d'articles auxquels il est fait référence sont ceux du Prospectus.

### **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.*

*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 de l'immobilier, sur la durée de votre placement.*

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

## **1. CARACTERISTIQUES GENERALES**

### **Forme juridique :**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée.

### **Dénomination :**

**AXA SELECTIV' IMMOSERVICE**

**Siège social :** Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux.

**Date de création** de la SPPICAV: le 27 mai 2016 pour une durée de vie de 99 ans.

**Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 12 avril 2016 (numéro d'agrément SPI20160015).**

### **Synthèse de l'offre de gestion :**

Dénomination	Action A	Action B	Action I
<b>Code ISIN</b>	FR0013076031	FR0013143401	FR0013143419
<b>Devise de libellé</b>	EUR	EUR	EUR
<b>Valeur nominale des actions</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>10 000</b>

<b>Souscripteurs concernés</b>	La souscription de ces actions est destinée à tout souscripteur et, plus particulièrement, aux sociétés d'assurance du Groupe AXA, les Actions de la SPPICAV étant principalement destinées à servir de support financier aux contrats d'assurance-vie à capital variable libellés en unités de compte commercialisés par le réseau assurance-vie d'AXA FRANCE VIE et d'AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE.	La souscription de ces actions est destinée à tout souscripteur et, plus particulièrement aux sociétés d'assurance du Groupe AXA, les Actions de la SPPICAV étant principalement destinées à servir de support financier aux contrats de retraite collective libellés en unités de compte commercialisés par le réseau assurance-vie d'AXA FRANCE VIE.	La souscription de ces actions est réservée aux sociétés d'assurance et mutuelles du Groupe AXA, et notamment aux sociétés AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE et AXA ASSURANCES IARD MUTUELLE, AXA FRANCE VIE et à la société AXA REIM SGP, investissant pour le compte des FIA qu'elle gère.
<b>Décimalisation</b>	<b>Millième</b>	<b>Millième</b>	<b>Millième</b>
<b>Minimum de souscription initiale</b>	<b>75 000 euros</b>	<b>75 000 euros</b>	<b>100 000 euros</b>
<b>Minimum de souscription ultérieure</b> <b>Et</b> <b>Minimum de souscription sur emploi de dividende</b>	<b>0,01 euro</b> <b>ou</b> <b>0,001 Action</b>	<b>0,01 euro</b> <b>ou</b> <b>0,001 Action</b>	<b>0,01 euro</b> <b>ou</b> <b>0,001 Action</b>

**Renseignements sur les Actions émises par la SPPICAV :**

Les actions sont au nominatif administré. Elles ne sont pas admises en Euroclear-France.

**Lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel, le dernier état périodique et la dernière valeur liquidative de l'OPCI :**

Ces documents peuvent être obtenus par les Associés auprès de la Société de gestion de portefeuille dans un délai d'une (1) semaine, soit sur simple demande écrite à l'adresse suivante :

AXA REIM SGP  
Tour Majunga  
6 place de la Pyramide  
92908 Paris - La Défense cedex,

soit sur simple demande à l'adresse email suivante : [contact-axa-reimsgp@axa-im.com](mailto:contact-axa-reimsgp@axa-im.com).

Ces documents sont également disponibles sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)).

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès de la Société de gestion de portefeuille, en contactant l'équipe Fund Management OPCI par email ([contact-axa-reimsgp@axa-im.com](mailto:contact-axa-reimsgp@axa-im.com)) les Jours Ouverts de 9 heures à 18 heures.

L'information sur les performances passées est disponible notamment dans le rapport annuel.

#### **Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers :**

Le rapport de synthèse annuel des évaluateurs immobiliers est communiqué par voie électronique aux Associés qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier si l'Associé en fait la demande, dans ce cas, les frais occasionnés seront à la charge de l'Associé.

#### **Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV :**

Le rapport de gestion contenu dans le rapport annuel fait mention si le cas se présente, (i) du pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) de toutes nouvelles dispositions prises pour gérer la liquidité et (iii) le profil de risque de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés.

En outre, le rapport de gestion mentionne (i) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de gestion de portefeuille peut recourir ainsi que tout droit de réemploi des actifs donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier et (ii) le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.

## **2. LES ACTEURS DE LA SPPICAV**

<b>Société de gestion de portefeuille</b>	<b>AXA REIM SGP</b> , société anonyme au capital de 1.000.000 euros ayant son siège social sis Tour Majunga - La Défense 9 – 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 500 838 214, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 5 mai 2008 sous le numéro GP-08000023.  Conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF, les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle auxquels est exposée la Société de gestion de portefeuille, sont couverts par des fonds propres suffisants et une assurance de responsabilité civile adaptée.
---	---

<p><b>Dépositaire/ Conservateur/ Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat (« Centralisateur »)</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES</b>, société en commandite par actions au capital de 177.453.913 euros ayant son siège social sis 3, rue d'Antin – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, société habilitée en tant que dépositaire d'OPCI et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.</p> <p>Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93500 Pantin.</p> <p>Dans le cadre de ses fonctions de dépositaire, BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES assume notamment les missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la garde des actifs de la SPPICAV, c'est-à-dire, la conservation et la tenue sur registre des actifs de la SPPICAV ;</li> <li>- le suivi adéquat des flux de liquidités ;</li> <li>- le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de gestion de portefeuille ;</li> </ul> <p>Le dépositaire assume également la mission de Centralisateur. A ce titre, il accomplit les tâches de réception-centralisation des ordres de souscription et de rachat des actions de la SPPICAV. Il accomplit également les tâches de tenue de compte émission.</p>
<p><b>Commissaire aux comptes</b></p>	<p><b>Pricewaterhousecoopers Audit</b>, société anonyme, au capital social de 2.510.460 euros, ayant son siège social sis 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483, représentée par M. Jean-Baptiste DESCHRYVER.</p>
<p><b>Commercialisateur</b></p>	<p><b>AXA REIM SGP</b></p>
<p><b>Déléataire de la gestion comptable</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES (BP2S)</b>, société en commandite par actions au capital de 177.453.913 euros ayant son siège social sis 3, rue d'Antin – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011.</p> <p>La SPPICAV a délégué à BP2S sa gestion comptable, ce qui inclut les missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPICAV ;</li> <li>• la constitution d'un inventaire des actifs et passifs ; et</li> <li>• le calcul et la diffusion de la Valeur Liquidative conformément à la réglementation applicable.</li> </ul>

<p><b>Délégataire de la gestion d'une partie de la poche Actifs Financiers</b></p>	<p><b>AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS</b>, société anonyme au capital de 1.384.380 euros, ayant son siège social sis Tour Majunga - La Défense 9 – 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 353 534 506, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 7 avril 1992 sous le numéro GP 92008.</p> <p>Dans les conditions du contrat de délégation de gestion financière, AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS a pour mission d'assurer la gestion d'une partie des instruments financiers composant la poche Actifs Financiers du portefeuille de la SPPICAV, et notamment des actions et des contrats financiers relatifs à des actions, et de prendre, à sa seule initiative, sans avoir à consulter au préalable la Société de gestion de portefeuille, toutes les décisions relatives aux opérations qu'implique la gestion de ces actifs et notamment donner toutes les instructions nécessaires pour exercer les droits, quels qu'ils soient, attachés aux titres en portefeuille (souscription, attribution, échange, conversion, droits de vote, etc.). Par ailleurs, AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS prend toute décision et donne toute instruction nécessaire pour recevoir les dividendes, intérêts et autres revenus liés aux titres vifs détenus dans un portefeuille.</p> <p>AXA REIM SGP autorise AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS à déléguer tout ou partie de la gestion du portefeuille qui lui est confiée, sous réserve de son accord écrit préalable.</p> <p>AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS et AXA REIM SGP appartiennent au même groupe et ont chacune une autonomie juridique et des équipes de contrôle, de conformité et de gestion distinctes et autonomes afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêts.</p>
<p><b>Evaluateurs immobiliers</b></p>	<p><b>CBRE VALUATION</b>, société par actions simplifiée, au capital de 1.434.704 euros, ayant son siège social sis 145/151, rue de Courcelles – BP 80450 – 75824 Paris Cedex 17.</p> <p><b>JONES LANG LASALLE EXPERTISES</b>, société par action simplifiée au capital de 37.000 euros, ayant son siège social sis 40-42 rue de la Boétie, 75.008 Paris.</p> <p><b>CUSHMAN &amp; WAKEFIELD VALUATION FRANCE</b>, Société Anonyme , au capital de 160.000 euros, ayant son siège social sis Tour Opus 12, 77 esplanade du Général de Gaulle – 92081 Paris La Défense Cedex.</p>
<p><b>Conseiller</b></p>	<p>néant</p>
<p><b>Courtier principal</b></p>	<p>néant</p>

### **3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV**

#### **3.1. Objectif de gestion**

La SPPICAV a pour objectif de gestion de proposer aux investisseurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon long terme, en procédant à la constitution d'un portefeuille diversifié majoritairement investi, directement ou indirectement, en Actifs Immobiliers Physiques des secteurs tertiaire et résidentiel liés au cycle de la vie. Ces investissements seront complétés par des instruments financiers et des Liquidités.

La SPPICAV sera gérée de façon discrétionnaire.

La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV n'aura recours à l'effet de levier que pour des besoins ponctuels de liquidité et pour des besoins liés à la politique d'acquisition ou réalisation de travaux d'Actifs Immobiliers Physiques, au travers principalement de l'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire qui sera limité à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers. Par ailleurs, la SPPICAV pourra contracter des emprunts d'espèces à hauteur de 10% de la valeur des Actifs Financiers et des Liquidités. Enfin, la SPPICAV pourra avoir recours à des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres financiers, et notamment à des opérations de mise en pension de titres, dans la limite de 30% des Actifs de la SPPICAV.

#### **3.2. Indicateur de référence**

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

#### **3.3. Stratégie d'investissement**

##### **3.3.1. 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 poche immobilière physique représentant 60 % maximum de l'actif de la SPPICAV.** Cette poche est composée d'Actifs Immobiliers Physiques détenus directement ou indirectement, via des foncières non cotées, consistant principalement en des actifs immobiliers des secteurs tertiaire et résidentiel (immeubles de services, de santé et de loisirs tels que notamment des hôtels, des résidences étudiantes, des crèches, des maisons de retraite, cliniques, ainsi que des immeubles résidentiels) et, accessoirement, dans la limite maximum de 10 % de l'actif de la SPPICAV, en des immeubles de bureaux et de commerces, situés en France et le reste de l'Europe. □
- **d'une poche d'actifs financiers représentant au maximum 44 % de l'actif de la SPPICAV.** La SPPICAV pourra investir en actions cotées, obligations et autres titres de créances de sociétés immobilières et notamment de sociétés foncières internationales, négociés sur un marché réglementé et organisé. La SPPICAV pourra également investir, accessoirement dans des obligations d'Etat ou émises par des établissements/entreprises du secteur public ou privé. Les obligations et autres titres de créances seront majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat. La SPPICAV pourra également détenir des parts ou actions d'OPCVM, de FIA ou de fonds d'investissements étrangers autorisés à commercialisation en France.

- **d'une poche de liquidité représentant 5 % minimum de l'actif de la SPPICAV**, investie notamment dans des dépôts, des bons du trésor, des instruments du marché monétaire, des obligations émises ou garanties par un état de l'OCDE et des OPCVM monétaires.

La SPPICAV pourra utiliser des contrats financiers à terme à titre de couverture.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des règles de répartition des actifs de la SPPICAV, et notamment les ratios exprimés sous la forme de pourcentage dans le Prospectus, ne deviendront impératifs qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de la date de création de la SPPICAV.

Pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissement, qui peut s'écouler entre la collecte des fonds et les acquisitions, à la création de la SPPICAV ou pendant le cours de sa vie, les sommes en attente d'investissement dans des Actifs Immobiliers pourront être investies totalement ou partiellement en Actifs Financiers conformément aux stipulations de l'article 3.3.3 ci-dessous.

### **3.3.2. Stratégie adoptée sur la poche Actifs Immobiliers**

La Société de gestion de portefeuille mettra en oeuvre une politique d'investissement de type patrimonial avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation en Actif Immobilier Physique avec une approche caractérisée sur le long terme par des revenus locatifs stables et un potentiel d'appréciation de la valeur du portefeuille.

Conformément à l'article L. 214-37 du code monétaire et financier, la SPPICAV a pour vocation d'être investie à hauteur de 51 % minimum de son actif, en Actif Immobilier Physique par voie directe (acquisition de biens ou droits immobiliers) ou indirecte (via des sociétés à prépondérance immobilière non cotées, des OPCI, des OPPCI ou des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent) et, à hauteur de 9 % maximum de son actif en actions de sociétés foncières cotées internationales provenant de la poche Actifs Financiers définie à l'article 3.3.3 a) (i) du Prospectus. L'ensemble de ces actifs devra représenter 60% minimum de l'Actif de la SPPICAV.

La part d'actif de la SPPICAV investie en Actifs Immobiliers Physiques, directement ou indirectement via des sociétés à prépondérance immobilière non cotées représentera 60 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

La part d'actif de la SPPICAV investie dans des parts ou actions d'OPCI, d'OPPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, et notamment dans des FIA gérés par la Société de gestion de portefeuille représentera 10 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

#### (a) Composition des Actifs Immobiliers

##### (i) Les Actifs Immobiliers Physiques

La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier, composé d'immeubles construits, loués ou offerts à la location, en s'appuyant sur la sélection suivante :

- la SPPICAV investira dans des Actifs Immobiliers Physiques des secteurs tertiaire et résidentiel, liés au cycle de la vie (immeubles de services, de santé et de loisirs tels que notamment des hôtels, des résidences étudiantes, des crèches, des maisons de retraite, clinique ainsi que des immeubles résidentiels) et pourra investir accessoirement dans les meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces Actifs Immobiliers Physiques et nécessaires à leur fonctionnement, leur usage ou leur exploitation par un tiers ;
- la SPPICAV pourra accessoirement dans la limite de 10% des actifs de la SPPICAV (soit 17%

des Actifs Immobiliers) investir dans des immeubles de bureaux et de commerces ;

- les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels, détenus directement ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SPPICAV ;
- les Actifs Immobiliers Physiques pourront être acquis, déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis, loués ou en vue de leur location ; d'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L. 214-36 du code monétaire et financier ;
- les zones géographiques d'investissement seront la France et le reste de l'Europe, les immeubles de bureaux et de commerces étant situés en priorité dans des capitales et des grandes métropoles régionales françaises et européennes.

Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de gestion de portefeuille réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- étude du marché ;
- état de la profondeur du marché local (offre immédiate, offre future, surfaces annuellement commercialisées, prix moyens) ;
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- étude technique de l'Actif Immobilier Physique ;
- état locatif et qualité des locataires
- étude juridique.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière sera réalisée sur la base des critères suivants en complément des analyses sur les biens immobiliers énoncées au paragraphe précédent :

- étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;
- niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect des contraintes en matière d'endettement de la SPPICAV ;
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation.

#### (ii) Participation dans des organismes immobiliers

La SPPICAV pourra, dans la limite de 10% maximum de l'actif de la SPPICAV, investir dans des parts ou actions d'OPCI ou d'OPPCI et dans des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, et notamment dans des FIA gérés par la Société de gestion de portefeuille.

#### (b) Allocation globale de la poche Actifs Immobiliers

Les investissements s'opéreront principalement par le biais d'acquisitions d'Actifs Immobiliers et de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière. A l'issue d'une période de trois (3) ans suivant la date de création de la SPPICAV, la poche immobilière de la SPPICAV sera répartie de la façon suivante :

- détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I 1° du Code monétaire et financier : de 0% à 100% maximum de la poche immobilière ;

- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214-36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier : de 0% à 100% maximum de la poche immobilière ;
- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés non contrôlées visées à l'article L. 214-36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier : de 0% à 20% maximum de la poche immobilière ;
- détention des parts ou actions d'OPCI ou d'OPPCI, de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme : 0% à 17% maximum de la poche immobilière (soit l'équivalent de 0% à 10% maximum de l'actif de la SPPICAV) ;
- participations dans des sociétés cotées à prépondérance immobilière visées à l'article L. 214-36 I 4° du Code monétaire et financier provenant de la poche Actifs Financiers définie à l'article 3.3.3 a) (i) du Prospectus: de 0% à 15% maximum de la poche immobilière (soit l'équivalent de 0% à 9% maximum de l'actif de la SPPICAV). □

A l'issue de la phase de lancement de trois (3) ans, les Actifs Immobiliers Physiques représenteront 60% maximum de l'actif de la SPPICAV. Durant cette période de lancement, la Société de gestion de portefeuille effectuera des acquisitions visant à constituer un portefeuille conforme à la stratégie immobilière décrite ci-dessus. Durant cette phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, qui pourra au maximum durer trois (3) ans à compter de la date de création de la SPPICAV, ou en cas de forte collecte, notamment si le dispositif de suspension des souscriptions décrit au paragraphe 4.4.3. (a) n'est pas mis en œuvre par la Société de gestion de portefeuille, le pourcentage des Actifs Immobiliers pourra être inférieure à l'allocation stratégique énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des Actifs Financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des Actifs Immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà du ratio prévu dans le prospectus dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers. De façon plus générale, en cas de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, les taux de détention d'Actifs Immobiliers au sens des articles L 214-36 et L 214-37 du Code monétaire et financier pourraient mécaniquement atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV.

**Les limites d'allocation des différentes catégories d'Actifs Immobiliers sont détaillées dans le tableau ci-après :**

**REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT**

ACTIFS ELIGIBLES	LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHE IMMOBILIERE
Actifs immobiliers détenus en direct	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</li> <li>2° immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</li> <li>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ul> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> </li> <li>• Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.</li> <li>• Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier étant détenus sous les formes suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2° l'emphytéose ;</li> <li>3° les servitudes ;</li> <li>4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5° 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'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6° les autres droits de superficie ;</li> <li>7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.</li> </ul> </li> <li>• Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des biens mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36</li> </ul>	<p>Jusqu'à 100%</p>

**Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV**

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :

Jusqu'à 100%

- 1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2° les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- 3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
  - « a) l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
  - « b) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille 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 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
  - « c) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille 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 ;
  - « d) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c 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 portefeuille 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 ;
  - « e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille 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 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, définie à l'article L. 214-69 du Code monétaire et financier.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier figurant ci-dessus.	Jusqu'à 20%
Participations immobilières dans des OPCI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 17% (soit 10% maximum de l'actif de la SPPICAV)
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et cotées incluses dans la poche Actifs Financiers et prises en considération dans la poche des Actifs Immobiliers	
Actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées négociées sur les marchés réglementés et organisés internationaux.	Jusqu'à 15% (soit 9% maximum de l'actif de la SPPICAV)

### 3.3.3. Stratégie adoptée sur la poche Actifs Financiers et sur les Liquidités

#### a) Actifs Financiers

Il est prévu de constituer une poche Actifs Financiers diversifiée dans la SPPICAV. Cette poche représentera entre 0% et 44% maximum de l'actif de la SPPICAV. Cette poche pourra être investie en i) actions cotées, avec comme objectif principal de cibler des titres relevant du secteur immobilier afin de donner une orientation immobilière à la SPPICAV, ii) en obligations et autres titres de créances négociés sur un marché réglementé et organisé et iii) en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale français ou autorisés à la commercialisation en France.

Peuvent être qualifiées de sociétés immobilières, les sociétés se livrant à des activités immobilières, définies comme la propriété, le courtage, le développement et l'exploitation de biens immobiliers.

La SPPICAV pourra investir jusqu'à 10% de ses Actifs Financiers dans des actions ou obligations émises par des émetteurs relevant des mêmes secteurs d'activité que les exploitants des Actifs Immobiliers Physiques dans lesquels l'OPCI est susceptible d'investir (exemples : opérateurs de l'hôtellerie, de la santé ou résidence étudiante).

#### (i) Actions

La SPPICAV pourra investir dans des actions de sociétés cotées du secteur immobilier, négociées sur les marchés internationaux, et notamment à titre accessoire dans des preferred shares qui peuvent comporter des mécanismes de limitation des rendement. Les actions seront des titres émis et/ou cotés sur les marchés réglementés et organisés.

L'objectif sera de diversifier les lignes afin de limiter les risques liés à un émetteur et de garantir un niveau rendement et de liquidité nécessaire à la Poche Actifs Financiers.

Ces investissements peuvent être gérés par la Société de gestion de portefeuille ou la société de gestion de portefeuille déléguée, le cas échéant.

## (ii) Obligations et autres titres de créances

La SPPICAV pourra investir dans les obligations et autres titres de créances négociés sur un marché réglementé et organisé tels que :

- obligations et autres titres de créances émis par des sociétés internationales relevant du secteur immobilier ;
- obligations et autres titres de créances émis par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales ;
- obligations et autres titres de créances émis par des établissements du secteur public ;
- obligations et autres titres de créances émis par des entreprises du secteur privé autres que des sociétés du secteur immobilier.

La SPPICAV pourra investir également dans des obligations et autres titres de créances indexées sur l'inflation et, de manière accessoire, dans des obligations hybrides (y compris des obligations convertibles ou échangeables ou des obligations perpétuelles, émises par des entreprises internationales).

Il s'agira d'un portefeuille diversifié d'obligations et autres types de titres de créances libellés en euros, de qualité majoritairement « investment grade » à l'achat dont la notation sera égale ou supérieure à «BBB -» chez Standard & Poor's et/ou à «Baa3» chez Moody's.

La Société de gestion de portefeuille ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations mais peut en tenir compte dans sa propre analyse, au même titre que d'autres éléments, afin d'évaluer la qualité de crédit de ces actifs et décider, le cas échéant, de leur acquisition ou de leur vente.

Pour atteindre cette allocation, la SPPICAV pourra également investir en parts/actions d'OPCVM français et/ou de FIA à vocation générale, ou étrangers autorisés à la commercialisation en France.

### **b) Poche de Liquidités**

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de Liquidités (qui représentera au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV) sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE , par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat ;
- les OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus.

Aucun autre type d'instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de Liquidités.

### **3.3.4. Contrats financiers à terme**

La SPPICAV pourra décider d'avoir recours aux contrats financiers à terme, ferme ou conditionnel, afin de se couvrir sur les risques de variation de taux d'intérêt et/ou de prime de risque émetteur et/ou du marché actions et/ou de taux de change en intervenant sur les marchés réglementés, organisés ou de

gré à gré et ce, dans la mesure où les conditions de marché permettent cette stratégie à des conditions financières satisfaisantes.

La SPPICAV n'utilisera pas des instruments financiers à terme constituant des contrats d'échange sur rendement global (aussi appelés instruments financiers à terme d'échange de performance ou total return swaps).

Les règles relatives à l'utilisation des contrats financiers dans la SPPICAV sont les suivantes :

- la SPPICAV peut utiliser des contrats financiers à terme dans la limite de 100% de l'actif de la SPPICAV selon la méthode de l'engagement net.
- dans une optique de couverture, la SPPICAV prendra des positions à la hausse ou à la baisse sur les risques suivants ;
  - actions : oui
  - crédit : oui
  - taux : oui
  - devises : oui
- les types de contrats financiers à terme utilisés comprendront :
  - les contrats à terme négociés sur un marché organisé, les options telles que caps, floors, collars et swaptions, négociés ou non sur un marché réglementé en couverture ;
  - les contrats d'échange de taux d'intérêt ;
  - les contrats de change à terme : les swaps sur défaillance (Credit Default Swap ou « CDS ») mono émetteur ou sur indice de qualité «Investment Grade » en vue d'acheter une protection sur des émetteurs.
- les titres intégrant des dérivés : la SPPICAV pourra utiliser des titres intégrant des dérivés dans la limite de 10% de la poche Actifs Financiers. La stratégie d'utilisation des titres intégrant les dérivés est la même que celle décrite pour l'utilisation des contrats financiers à terme.

Il s'agit, à titre d'exemple, des obligations convertibles ou warrants ou des bons de souscription, qui pourront être qualifiés de titres intégrant des dérivés en fonction de l'évolution de la réglementation.

- la décision de recourir ou non à des contrats financiers à terme sera indiquée dans les documents d'informations périodiques.

#### Contrats constituant des garanties financières :

- Dans le cadre de la conclusion de contrats financiers et/ou d'opérations d'acquisition ou de cession temporaire de titres, la SPPICAV sera amenée à verser et/ou recevoir une garantie financière (collatéral) dans un but de réduction du risque de contrepartie. Cette garantie financière peut être donnée sous forme de liquidité et/ou d'actifs, notamment des obligations jugées liquides par la Société de Gestion de portefeuille, de toute maturité, émises ou garanties par des Etats membres de l'OCDE ou par des émetteurs de premier ordre dont la performance n'est pas hautement corrélée avec celle de la contrepartie. La SPPICAV pourra accepter comme garantie représentant plus de 20% de son actif net des valeurs mobilières émises ou garanties par tout organisme supranational ou tout Etat membre de l'OCDE. La SPPICAV pourra être pleinement garanti par un de ces émetteurs.
- Conformément à sa politique interne de gestion des garanties financières, la Société de Gestion de portefeuille détermine:

- le niveau de garantie financière requis; et
  - le niveau de décote applicable aux actifs reçus à titre de garantie financière, notamment en fonction de leur nature, de la qualité de crédit des émetteurs, de leur maturité, de leur devise de référence et de leur liquidité et volatilité.
- La Société de Gestion de portefeuille procédera, selon les règles d'évaluation prévues dans ce prospectus, à une valorisation quotidienne des garanties reçues sur une base de prix de marché (mark-to-market). Les appels de marge seront réalisés sur une base au moins hebdomadaire.
  - La SPPICAV pourra réinvestir les garanties financières reçues sous forme d'espèces conformément à la réglementation en vigueur. Les garanties financières autres qu'en espèces reçues ne pourront pas être vendues, réinvesties ou mises en gage. La contrepartie pourra également réinvestir les garanties financières reçues de la SPPICAV selon les conditions réglementaires qui lui sont applicables.
  - Les garanties reçues par la SPPICAV seront conservées par le dépositaire de la SPPICAV ou à défaut par tout dépositaire tiers (tel qu'Euroclear Bank NV/SA) faisant l'objet d'une surveillance prudentielle et qui n'a aucun lien avec le fournisseur de la garantie.
  - En dépit de la qualité de crédit des émetteurs des titres reçus à titre de garantie financières ou des titres acquis au moyen des espèces reçues à titre de garantie financière, la SPPICAV pourrait supporter un risque de perte en cas de défaut de ces émetteurs ou de la contrepartie de ces opérations.

### **3.3.5. Avances en compte courant**

La SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement, correspondant à au moins 5% de leur capital social.

### **3.3.6. Stratégie de financement et sûretés**

La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires, dans les conditions mentionnées à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, et des emprunts non bancaires.

La SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la totalité de ses Actifs Immobiliers. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires et non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés contrôlée, directement ou indirectement, par la SPPICAV.

Cet endettement, bancaire et non bancaire, direct et indirect, aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SPPICAV, de (i) financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers Physiques ou de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière détenues directement ou indirectement par la SPPICAV et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SPPICAV.

En particulier, lors de chaque acquisition d'immeuble, la Société de gestion de portefeuille appréciera au préalable, en fonction des conditions de marché du crédit, l'opportunité de recourir à des concours bancaires plutôt que de réaliser l'investissement en totalité par le biais de ses fonds propres.

La possibilité de bénéficier d'un effet de levier positif sera un élément déterminant pour le choix du recours au concours bancaire.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV et par les sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, la SPPICAV pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Daily" des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

La Société de gestion de portefeuille mettra également en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux, telles que définies à l'article 3.3.4 ci-dessus.

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, et le cas échéant afin de pouvoir faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat d'Actions par les Associés de la SPPICAV, la SPPICAV peut avoir recours à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des Actifs Financiers et des Liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

### **3.3.7. Opérations d'acquisition et de cession temporaires de titres financiers**

Les opérations d'acquisitions ou de cessions temporaires de titres (aussi appelées opérations de financement sur titres) sont réalisées conformément au code monétaire et financier. Elles sont réalisées dans le cadre de la réalisation de l'objectif de gestion de la SPPICAV, de la gestion de la trésorerie et/ou de l'optimisation des revenus de la SPPICAV.

Ces opérations consistent en des prêts de titres et/ou en des prises et/ou des mises en pensions

Ces opérations d'acquisition temporaire de titres (prises en pension de titres) ou de cession temporaire de titres (prêts de titres, mises en pension) peuvent être réalisées jusqu'à 30% de l'actif net de la SPPICAV sous réserve du respect des dispositions du code monétaire et financier. La Société de Gestion de portefeuille s'attend à ce que de telles opérations portent sur 10% des actifs de la SPPICAV.

Les opérations d'acquisitions ou de cessions temporaires de titres seront garanties selon les principes décrits à la section « Contrats constituant des garanties financières » ci-dessus.

Des informations complémentaires figurent à la rubrique frais et commissions sur les conditions de rémunération des cessions et acquisitions temporaires de titres.

### **3.3.8. Effet de levier**

Le niveau de levier maximal est calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 comme le calcul du rapport entre :

- la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et les cessions temporaires de titres ainsi que par le recours à l'endettement tel que prévu à l'article 3.3.6) et des engagements résultant des contrats financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture,
- et la valeur de l'actif net.

Le niveau de levier maximal ne peut pas excéder 180% de l'actif net de la SPPICAV.

### **3.4. Profil de risque**

Les Associés ayant souscrit des Actions de la SPPICAV sont exposés aux risques mentionnés ci-dessous, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

L'argent des Associés est investi dans des actifs immobiliers et financiers sélectionnés par la Société de gestion de portefeuille et par le Délégué de la gestion de la poche Actifs Financiers. Nous attirons votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs et que leur valeur peut varier de manière significative à la hausse comme à la baisse (notamment en fonction des conditions politiques, sociales, économiques et financières).

Les risques 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 décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs : il appartient aux investisseurs d'analyser le risque inhérent à chaque investissement et de se forger leur propre opinion.

#### **(a) Risques liés à l'absence de garantie en capital**

La SPPICAV ne bénéficie d'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 et ce, même s'il conserve ses Actions durant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

#### **(b) Risques liés à la gestion discrétionnaire**

La Société de gestion de portefeuille va gérer de façon discrétionnaire la SPPICAV selon les conditions prévues dans les statuts et dans le respect du présent Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de gestion de portefeuille devra agir conformément à l'intérêt social de la SPPICAV et à l'intérêt commun des Associés.

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. 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 pourra être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV pourra enregistrer une performance négative.

Par ailleurs, la Société de gestion de portefeuille évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, systèmes, données, notations et informations soient erronés.

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

La SPPICAV, ou la (ou les) société(s) détenue(s) par elle, pourra avoir recours, de manière ponctuelle, à l'endettement pour le financement de ses investissements. Dans une telle hypothèse, les fluctuations du marché immobilier pourront réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit pourront également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également le risque de perte.

#### **(d) Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers Physiques**

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers Physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des

Actifs Immobiliers Physiques détenus directement ou indirectement par l'OPCI et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers Physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers Physiques détenus par la SPPICAV.

Il est rappelé en particulier :

- **Le risque de dépréciation des Actifs immobiliers** : la poche immobilière de la SPPICAV est constituée principalement d'immeubles de services et résidentiels liés au cycle de la vie, et leur valeur est de ce fait soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. 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.
  
- **Les risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFA)**  
La SPPICAV pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux 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.
  
- **Les 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.
  
- Les **risques liés à l'environnement** (pollution des sols, amiante etc...)
  
- En outre, **les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations** (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux Actifs Immobiliers Physiques et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). La survenance de ces risques peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(e) Risques liés à la gestion de la poche d'Actifs Financiers

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs financiers et notamment :

- **le risques action**  
Les marchés actions sont sujets à de fortes variations en fonction des anticipations de l'évolution de l'économie et des résultats des entreprises. Le cours des actifs financiers peut ainsi fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché action a historiquement une plus grande volatilité que celle des obligations. En cas de baisse du marché actions, la Valeur Liquidative de la SPPICAV baissera.

- **le risque de taux**

Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêts, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

- **le risque de crédit**

La SPPICAV peut être investie en titres de créances ou obligations d'émetteurs privés ou publics et ainsi être exposée au risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui peut réduire la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV, notamment, en cas de liquidation par la SPPICAV de ses positions dans un marché au volume de transactions réduit.

- **le risque lié aux contrats financiers**

La SPPICAV pourra avoir recours à des contrats financiers à des fins de couverture.

Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger la SPPICAV complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert. La valeur liquidative de la SPPICAV pourrait dès lors en être affectée.

(f) Risque de liquidité

Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier Physique ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la valeur liquidative de la SPPICAV.

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Le risque de liquidité mesure notamment la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des Actifs Immobiliers Physiques dans un délai court pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Associés. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut la conduire à céder des Actifs Immobiliers Physiques à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

En cas de dissolution de la SPPICAV, la cession des Actifs Immobiliers Physiques encore détenus par la SPPICAV devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la Valeur Liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SPPICAV peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

(g) Les risques liés à la concentration

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers Physiques ne permettant pas une dispersion des risques optimale. Le risque résultant de la concentration des investissements réalisés par la SPPICAV sur certains opérateurs ou secteurs liés au cycle de la vie, sur certains pays ou zones géographiques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative lorsque ces opérateurs ou secteurs ou pays perdent de la valeur ou deviennent moins liquides.

(h) Le risque de change □

Le risque de change provient du risque de baisse des différentes devises des instruments financiers et des Actifs Immobiliers Physiques détenus en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro, lorsque ces expositions ne sont pas couvertes. L'utilisation des différents instruments financiers de couverture présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement permet de réduire l'exposition de la SPPICAV au risque de change. Une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait néanmoins entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV sur la partie non couverte.

(i) le risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs des Actifs Immobiliers Physiques, des banques en cas de financement bancaire ou des contreparties financières en cas de cession temporaire de titres financiers ou de recours à des contrats financiers négociés de gré à gré; ces risques de défaillances peuvent conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(j) Risques accessoires

Ces risques sont accessoires car la gestion n'expose pas l'OPCI au delà de 10% de son actif net.

*Risque de non remboursement et de non-paiement des intérêts des obligations perpétuelles:* en contrepartie des rendements attractifs des obligations perpétuelles, le caractère subordonné de ces obligations, rend aléatoire leur remboursement intégral et le versement de leurs coupons.

### **3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

La souscription des Actions A, Actions B et Actions I est destinée à des investisseurs cherchant la performance d'un placement à long terme adossé à des Actifs Immobiliers Physiques constitués majoritairement d'immeubles de services ou à usage résidentiel, liés aux cycle de la vie (immeubles de services, de santé et de loisirs tels que notamment des hôtels, des résidences étudiantes, des crèches, des maisons de retraite, cliniques, ainsi que des immeubles résidentiels) localisés en France et le reste de l'Europe.

La souscription des Actions A est destinée à tout souscripteur et, plus particulièrement, aux sociétés d'assurance du Groupe AXA, les Actions A de la SPPICAV étant principalement destinées à servir de support financier aux contrats d'assurance-vie à capital variable libellés en unités de compte commercialisés par le réseau assurance-vie d'AXA FRANCE VIE et d'AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE.

La souscription des Actions B est destinée à tout souscripteur et, plus particulièrement, aux sociétés d'assurance du Groupe AXA, les Actions B de la SPPICAV étant principalement destinées à servir de support financier aux contrats de retraite collective libellés en unités de compte commercialisés par le réseau assurance-vie d'AXA FRANCE VIE.

La souscription des Actions I est réservée aux sociétés d'assurance du Groupe AXA, aux sociétés AXA ASSURANCES VIE MUTUELLE et AXA ASSURANCES IARD MUTUELLE, mutuelles du groupe AXA et à la société AXA REIM SGP, investissant pour le compte des FIA qu'elle gère.

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 sa stratégie d'allocation d'actif, de son patrimoine, de la réglementation à laquelle il est soumis et de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait d'exposition sur le marché immobilier sur lequel la SPPICAV investira comme de celui de prendre des risques ou au contraire de privilégier un

investissement prudent. A cet égard, l'investisseur devra évaluer les risques inhérents à cet investissement et déterminer s'il est en mesure d'y faire face. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV ou d'actifs exposés à des stratégies comparables. Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers ou juridiques habituels.

Les Actions de la SPPICAV n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et la SPPICAV n'est pas, et ne sera pas enregistrée en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940.

Par conséquent, les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement souscrites, cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique par tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ci-après « U.S. Person » ou toute personne dès lors qu'elle est soumise aux dispositions du titre 1 de l'U.S. Employee Retirement Income Security Act (ci-après « ERISA ») ou aux dispositions de la section 4975 de l'US Internal Revenue Code ou dès lors qu'elle constitue un « Benefit Plan Investor » au sens de la réglementation ERISA.

Les actionnaires de la SPPICAV devront être qualifiés de « Non-United States Persons » en vertu du Commodity Exchange Act.

Les notions d'« U.S. Person », de « Non-United States U.S. Person » et de « Benefit Plan Investor » sont disponibles sur le site [www.axa-im.fr](http://www.axa-im.fr). Pour les besoins des présentes, les « Investisseurs US » sont les « U.S. Persons », les « Benefit Plan Investors » et autres personnes soumises à l'ERISA, et les personnes qui ne sont pas des « Non-United States Persons ».

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Actions pourront avoir à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des Investisseurs US. Dans l'hypothèse où elles le deviendraient, elles ne seront plus autorisées à acquérir de nouvelles Actions et devront en informer immédiatement le Président de la SPPICAV qui pourra, le cas échéant procéder au rachat forcé de leurs Actions.

Des dérogations pourront être accordées par écrit par le Président de la SPPICAV, en particulier lorsque celles-ci sont nécessaires au regard du droit applicable.

Le montant minimum de souscription initiale pour les Associés des Actions A et les Associés des Actions B, est fixé à soixante-quinze mille (75.000) euros. Le montant minimum de souscription ultérieure est de 0,001 Action ou de 0,01 euro.

Le montant minimum de souscription initiale pour les Associés des Actions I est de cent mille (100.000) euros. Le montant minimum de souscription ultérieure est de 0,001 Action ou de 0,01 euro.

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

### **3.6. Conséquences juridiques liées à la souscription des Actions**

Les Associés 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 Associés 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 des Statuts.

Pour répondre aux exigences de l'Echange Automatique d'Informations dans le domaine fiscal (dite « CRS ») développé par l'OCDE et en particulier aux dispositions de l'article 1649 AC du Code Général des Impôts et de la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la Directive 2011/16/UE du Conseil du 15 février 2011, les Associées seront tenus de fournir à la SPPICAV, à la Société de gestion de portefeuille ou à leur mandataire des renseignements notamment

(mais non limitativement) sur leur identité personnelle, leurs bénéficiaires directs ou indirects, les bénéficiaires finaux et personnes les contrôlant, leur résidence fiscale (par l'émission de formulaires d'auto-certification par l' Associé), leur numéro d'identification fiscale et leur classification CRS. Chaque Associé sera tenu de se conformer à toute demande de la Société de gestion de portefeuille de fournir ces informations afin de permettre à la Société de gestion de portefeuille et la SPPICAV de se conformer à leurs obligations de déclarations CRS. Ces informations sont susceptibles d'être transmises par les autorités fiscales françaises à des autorités fiscales étrangères.

#### **4. ACTIONS DE LA SPPICAV**

##### **4.1. Caractéristiques des Actions**

Les Actions de la SPPICAV sont au nominatif administré. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au millième. La SPPICAV a trois (3) catégories d'Actions.

##### **4.1.1. Nature du droit attaché aux Actions**

Les droits des Associés sont exprimés en Actions. Chaque Associé dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits de la SPPICAV proportionnellement au nombre d'Actions qu'il possède.

La Société de gestion de portefeuille s'assurera que chaque Associé d'une même catégorie d'Actions bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre d'Actions qu'il possède. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres Associés.

Dans la mesure où les Associés ont les mêmes droits, la Société de gestion de portefeuille considère que l'exigence de traitement équitable des Associés est respectée.

##### **4.1.2. Précision sur les modalités de tenue de passif**

La tenue de passif est assurée par le Dépositaire.

##### **4.1.3. Droit de vote**

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SPPICAV. Les statuts en précisent les modalités d'exercice.

##### **4.1.4. Catégorie d'Action**

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Action A	FR0013076031	EUR	100 euros	Millième	75 000 euros	0,01 euro ou 0,001 Action
Action B	FR0013143401	EUR	100 euros	Millième	75 000 euros	0,01 euro ou 0,001 Action
Action I	FR0013143419	EUR	10.000 euros	Millième	100.000 euros	0,01 euro ou 0,001 Action

La Société de gestion de portefeuille garantit un traitement équitable à l'ensemble des Associés d'une même catégorie d'Actions de la SPPICAV.

Toutefois, des remises commerciales peuvent être consenties, par la Société de gestion de portefeuille, aux sociétés d'assurance du Groupe AXA qui auront souscrit des Actions A et B dès lors que ces dernières participent à la distribution des actions de la SPPICAV. Ces remises porteront sur les frais de gestion maximum et seront supportées par la Société de gestion de portefeuille.

La Société de gestion de portefeuille dispose d'une politique de traitement juste et équitable décrivant les principes qui sont appliqués pour permettre un traitement équitable de ses investisseurs. Ce document peut être obtenu sur demande auprès de la Société de gestion de portefeuille ou disponible sur le site [www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr).

#### **4.2. Valeur Liquidative**

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

Les souscriptions et les rachats d'Actions sont effectués sur la base de cette Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est établie sur une base bi-mensuelle, tous les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois (chacune, la "**Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative**"), que ces jours soient ouvrés ou non.

Le calcul et la publication de la Valeur Liquidative interviennent au plus tard le septième (7<sup>ème</sup>) Jour Ouvré après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour de sa publication.

Elle est concomitamment publiée sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)). Elle peut être obtenue sur simple demande auprès de la Société de gestion de portefeuille.

#### **4.3. Durée de placement recommandée**

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

#### **4.4. Modalités de souscription et de rachat**

##### **4.4.1. Souscription des Actions**

(a) **Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions**

Les demandes de souscription, qui peuvent être faites soit en montant soit en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier ou en millième), sont centralisées chez le Dépositaire qui agit comme Centralisateur des ordres de souscription et de rachat.

Les demandes de souscription sont centralisées par le Centralisateur au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Par exception, la première Valeur Liquidative de chaque catégorie d'Actions est le nominal de l'Action.

Le prix de souscription des Actions (le "**Prix de Souscription**") est égal à la Valeur Liquidative établie conformément à l'article 4.2 augmentée des commissions de souscription acquises et non

acquises à la SPPICAV visées ci-après, étant précisé que les sociétés d'assurances du groupe AXA et leurs filiales, ainsi que les FIA gérés par la Société de gestion de portefeuille, sont exonérées de commissions de souscription non acquises à la SPPICAV.

Pour les demandes de souscriptions en montant, le montant souscrit inclut le montant des commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPICAV.

*A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin, devra transmettre sa demande de souscription au Centralisateur au plus tard le 29 juin à 11 heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.*

(b) Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de la souscription initiale est de soixante-quinze mille (75.000) euros pour les Actions A et les Actions B, et de cent mille (100.000) euros pour les Actions I.

(c) Déclaration de franchissement du seuil de 10%

Conformément aux dispositions de l'article 422-135 du RGAMF, tout Associé doit informer, au moment de la souscription, la Société de gestion de portefeuille dès qu'il franchit le seuil de 10% des Actions de la SPPICAV. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV. Le Nombre Total d'Actions est publié par la Société de gestion de portefeuille sur son site Internet ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

(d) Délai de livraison-Règlement

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de règlement des Actions souscrites par l'investisseur, est au maximum de neuf (9) Jours Ouvrés. A titre d'exemple, les Actions souscrites à la Valeur Liquidative du 30 juin 2016 seront livrées au plus tard le 11 juillet 2016.

Les Associés seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple consultation du site Internet ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)).

(e) Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Conformément à l'article 422-128 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV et à la charge de l'Associé sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, 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 Actions ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 4,5% maximum du Prix de Souscription des Actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV applicable aux souscriptions au cours d'une année civile sera réactualisé en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs de la SPPICAV et du caractère direct ou indirect de cette détention.

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 la commission de souscription acquise à la SPPICAV dépend principalement de l'objectif d'investissement de la SPPICAV et, par là même, du montant des droits que les investissements généreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises à la SPPICAV ne sont pas négociables.

Les souscriptions par apport en nature d'Actifs Immobiliers Physiques 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.

***Avertissement : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau de commission maximum auquel est exposée la SPPICAV.***

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions des Actions A, B et I	Assiette	Taux barème
<b>Commission de souscription acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	4,5% * maximum

\* Le taux affiché est un taux maximum. Le taux de la commission de souscription effectif sera communiqué sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)) pour une Date de Centralisation des Souscriptions donnée, le lendemain de la Date de Centralisation des Souscriptions précédente.

(f) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de gestion de portefeuille. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 20% du Prix de Souscription des Actions souscrites, à l'exception des compagnies d'assurance du groupe AXA et leurs filiales et des FIA gérés par la Société de gestion de portefeuille qui sont exonérés de commissions de souscription non acquises à la SPPICAV.

***Avertissement : L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau de commission maximum auquel est exposée la SPPICAV.***

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions des Actions A,B et I	Assiette	Taux barème
<b>Commission de souscription non acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	20 % maximum à l'exception des sociétés d'assurance du groupe AXA, leurs filiales et des FIA gérés par la Société de gestion de portefeuille

(g) Libération des souscriptions

Les souscriptions des actions peuvent être effectuées en numéraire ou en nature, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les Statuts de la SPPICAV. La souscription des Actions est faite, soit en montant exprimé en euros soit en nombre, à cours inconnu.

#### 4.4.2. Rachat des Actions

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des demandes de rachat d'Actions

Les demandes de rachat sont faites en nombre d'Actions exprimé en nombre entier ou en millième. Elles sont centralisées par le Dépositaire qui agit comme Centralisateur des ordres de souscription et de rachat. Les demandes de rachat doivent être adressées au Centralisateur au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

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

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et des commissions de rachat à la SPPICAV mentionnées à l'article 4.4.2 (c) et (d) ci-dessous.

*A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra faire parvenir son ordre de rachat au Centralisateur au plus tard le 29 juin à 11 heures (heure de Paris). Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Associé le 30 juin (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin, mais sur celle établie le 15 juillet.*

(b) Délai de règlement

Le délai de règlement de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, sera de deux (2) mois calendaires maximum.

Toutefois, ce délai pourra être réduit dans des conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent à neuf (9) Jours Ouvrés minimum suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Le délai de règlement des demandes de rachats applicable sera précisé à tout moment par la Société de gestion de portefeuille sur le site Internet [www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr).

(c) Commission de rachat acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat acquise à la SPPICAV ne sera prélevée lors de l'exécution d'un ordre de rachat d'Actions.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des rachats des Actions A, B et I	Assiette	Taux barème
<b>Commission de rachat acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	Néant

(d) Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV ne sera prélevée lors de l'exécution d'un ordre de rachat d'Actions.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des rachats des Actions A,B et I	Assiette	Taux barème
<b>Commission de rachat non acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	Néant

#### 4.4.3. Suspensions des demandes de souscription et de rachat

La Société de gestion de portefeuille peut décider la fermeture provisoire des souscriptions ou des rachats dans les situations objectives suivantes:

(a) Suspensions des demandes de souscriptions

La Société de gestion de portefeuille se réserve la possibilité de suspendre à tout moment les souscriptions dès lors que la somme des souscriptions totales net de rachat de tous les Associés excède cent millions (100.000.000) euros sur six (6) Dates de Centralisation de Souscriptions consécutives ou lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles :

- (i) que la Société de gestion de portefeuille ne peut, dans l'intérêt des porteurs, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers Physiques et/ou
- (ii) qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60% d'Actifs Immobiliers.

La Société de gestion de portefeuille peut rouvrir les souscriptions lorsqu'elle juge, en considération de l'intérêt des porteurs, que les conditions de marchés prévalant dans le secteur de l'immobilier sont redevenues favorables à des acquisitions d'Actifs Immobiliers Physiques et permettent à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60% d'Actifs Immobiliers.

Les Associés sont informés de la fermeture des souscriptions, ainsi que de la réouverture, sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille [www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr), au moins un (1) Jour ouvré avant la Date de Centralisation des Souscriptions.

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

(b) Suspensions des demandes de rachat

(i) Lorsqu'un Associé, qui détient plus de 20 % et moins de 99 % des actions de la SPPICAV, demande le rachat d'au moins 2 % du nombre d'actions de la SPPICAV, ce rachat peut être suspendu à titre provisoire. Dans ce cadre, la demande de rachat sera bloquée si les conditions objectives suivantes sont remplies:

- la demande de rachat entraîne une baisse de 20 % de la valeur de la poche de Liquidités, sans être compensée par d'autres souscriptions ;
- la demande de rachat fait suite sur les trois (3) dernières Valeurs Liquidatives à des demandes de rachat qui n'ont pas été compensées par des souscriptions représentant ensemble plus de 5 % des Actions de la SPPICAV.

Dans cette hypothèse, la demande de rachat sera suspendue partiellement, sauf si le total des souscriptions d'une Valeur Liquidative excède le total des rachats d'un montant au moins équivalent à la demande de rachat concernée : l'ordre de rachat sera exécuté sur plusieurs Valeurs Liquidatives successives, par fractions égales à 2% du nombre total d'actions émises par la SPPICAV à chaque Valeur Liquidative jusqu'à exécution totale de l'ordre.

(ii) Le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

L'Associé de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de gestion de portefeuille par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle ou de la non exécution de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

## 5. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'Investisseur	Assiette	Taux barème		
		Action A	Action B	Action I
<b>Frais de fonctionnement et de gestion*</b>	Actif net	3,15 % TTC maximum dont 2,45 % TTC de commission de gestion**	3,15 % TTC maximum dont 2,45 % TTC de commission de gestion**	2,05 % TTC maximum dont 1,10% TTC de commission de gestion**
	Valeur globale des actifs gérés	2,40% TTC maximum dont 1,85 % TTC de commission de gestion**	2,40% TTC maximum dont 1,85 % TTC de commission de gestion**	1,55% TTC maximum dont 0.85 % TTC de commission de gestion**
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	Actif net	2,10% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années		
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	2,40 % TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années		
<b>Commission de surperformance</b>	Actif net	Néant		
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b>				
- <b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>		Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas	12 % TTC maximum	
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers</b>		Valeur d'acquisition des immeubles bâtis ou acquis en VEFA et divers ou Valeur conventionnelle de l'actif immobilier sous-jacent des sociétés immobilières ou faisant l'objet d'un crédit-bail (hors droits et taxes)	2,40 % TTC (2 % HT) maximum	

Frais à la charge de l'Investisseur	Assiette	Taux barème
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	Valeur de cession des immeubles bâtis ou Valeur conventionnelle de l'actif immobilier sous-jacent des sociétés immobilières ou faisant l'objet d'un crédit-bail (hors droits et taxes)	2,40 % TTC (2 % HT) maximum
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers prélevées par le Dépositaire</b>	Montant forfaitaire	Actions, obligations, TCN, OPCVM ou produits Dérivés: Montant forfaitaire de 2 € à 150 euros TTC selon les instruments et la place
- <b>Commission pour opération d'acquisition et cession temporaire de titres perçue par AXA IM GS</b>	Montant forfaitaire	100 euros maximum par opération

\* dès lors que la SPPICAV s'autorise à investir plus de 20 % de son actif dans des participations et/ou parts ou actions d'autres OPC, la SPPICAV prend en compte dans ses propres frais de fonctionnement et de gestion, à due proportion de sa quote-part de détention, les frais de fonctionnement et de gestion de la dite participation.

\*\* taux calculés sur la base du taux d'endettement maximum prévu à l'article 3.3.6 ci-avant.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la SPPICAV, l'Associé pourra se reporter au rapport annuel de la SPPICAV et à la partie frais du DICL.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

### **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 règle ainsi la rémunération de la Société de gestion de portefeuille 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 et la poche Actifs Financiers et les Liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, et des Liquidités de la SPPICAV, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, des Actifs Financiers et des besoins de Liquidités de la SPPICAV, le calcul et l'établissement de la Valeur Liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement dont du rapport annuel de gestion et du document 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 Physiques, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et, le cas échéant, 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 au 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 de portefeuille, 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 de fonctionnement du conseil de surveillance, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication, ainsi que les honoraires du délégué de la gestion comptable ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs de la SPPICAV, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Chaque année, le taux réel de l'exercice précédent figure dans le DICI de la SPPICAV.

## **5.2. Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans sa comptabilité :

- 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, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, 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 de portefeuille.

Chaque année, pour chaque catégorie d'actions concernée, le taux réel de ces frais constatés sur l'exercice précédent figure dans le DICI de la SPPICAV correspondant.

### **5.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

#### **5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées 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.

#### **5.3.2 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 de portefeuille.

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction. Il s'agit :

- pour les acquisitions, du montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ;
- pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

L'assiette et le barème/taux de ces commissions de mouvement sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

#### **5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de gestion de portefeuille.

Des commissions de mouvement et/ou des frais d'intermédiation sur titres financiers (courtage, etc.), prélevés sur l'actif de la SPPICAV, peuvent être perçues sur chaque opération notamment par le Dépositaire et le Délégué de la gestion de la poche Actifs Financiers.

L'assiette et le barème/taux de ces commissions et/ou frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

#### **5.4 - Frais indirects**

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

Ils doivent être inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers au travers de participations immobilières et/ou des sous-jacents financiers.

#### **5.5. Acquisition et cession temporaires de titres financiers**

Pour la réalisation d'opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres, la SPPICAV peut avoir recours aux services de la société de droit anglais agréée par la Financial Conduct Authority (autorité de régulation britannique), AXA Investment Managers GS Limited (« AXA IM GS »), notamment pour la sélection des contreparties et la gestion des garanties financières (collatéral).

En contrepartie de ces services, la société AXA IM GS Limited percevra une rémunération fixe de cent (100) euros maximum par opération.

### **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

La SPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée par un ou plusieurs Associés. Elle est régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales et celles du Code monétaire et financier relatives aux OPCI.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la direction et à la supervision de la SPPICAV. La Présidence de la SPPICAV est assumée par la Société de gestion de portefeuille à laquelle il lui a été adjoint un conseil de surveillance lequel détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

#### **6.1. Présidence de la SPPICAV**

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les statuts, par la Société de gestion de portefeuille, pour la durée de ses fonctions de Société de gestion de portefeuille de la SPPICAV.

La Société de gestion de portefeuille 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 de portefeuille qu'il représente.

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

Le Président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts de la SPPICAV attribuent exclusivement aux Associés et au conseil de surveillance.

Les fonctions du Président pourront prendre fin par la démission, par la révocation, par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ou en cas de retrait d'agrément lui permettant de continuer à gérer la SPPICAV.

Le Président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs. La démission de ce dernier n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception et ne prendra effet qu'à l'expiration d'un préavis d'une durée de trois (3) mois lequel pourra être réduit après consultation de la collectivité des Associés qui statuera sur son remplacement de la Société de gestion démissionnaire.

Le Président est révocable à tout moment par décision collective des Associés. La révocation par les associés n'a pas à être motivée et ne peut intervenir qu'après un préavis de trois (3) mois.

### **6.2. Modalités de désignation du Conseil de Surveillance**

Il est institué un Conseil de Surveillance composé de trois (3) membres au moins et de huit (8) au plus, nommés par la collectivité des Associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée indéterminée. Les fonctions de membre du Conseil de Surveillance ne sont pas rémunérées.

En cas de démission ou de décès d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut, à titre provisoire, pourvoir à son remplacement.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum statutaire, le ou les membres restants doivent pourvoir à son remplacement.

La nomination faite en application des deux précédents alinéas, est soumise à ratification de la plus prochaine décision de la collectivité des Associés. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la SPPICAV, sans délai, par tout moyen, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Les membres du Conseil peuvent être révoqués à tout moment par la collectivité des Associés sans qu'il soit besoin de justes motifs ni de préavis.

### **6.3. Missions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Le Conseil de Surveillance peut assortir de limites les pouvoirs de la Présidence.

Le Conseil de Surveillance procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, il fera également part au Président de ses observations sur tout rapport et projet de texte de résolutions soumis à la collectivité des Associés.

Le Conseil de Surveillance pourra à tout moment constituer un ou plusieurs comités dont il lui appartiendra de déterminer la composition et les attributions aux termes d'une charte dont il arrêtera les termes. Les attributions ne pourront avoir pour objet de déléguer aux comités les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts à la Société de gestion de portefeuille ou au Conseil de Surveillance.

#### **6.4. Modalités de convocation du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Le président du Conseil de Surveillance organise et dirige les travaux du Conseil dont il rend compte à la collectivité des Associés. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les membres du Conseil de Surveillance soient en mesure de remplir leur mission.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le Conseil de Surveillance désigne celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Président peut également demander au président de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes.

Les réunions du Conseil de Surveillance pourront être tenues par écrit, par conférence téléphonique ou par visioconférence. Les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués aux séances du Conseil par tous moyens, même verbalement.

Lorsque le nombre des membres du Conseil restant en fonction est inférieur au minimum statutaire, le ou les membres restant ne peuvent délibérer que sur la cooptation d'un membre en vue de compléter l'effectif du Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, réputés tels ou représentés.

Tout membre peut donner ses pouvoirs à un autre membre à l'effet de voter en ses lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du Conseil de Surveillance.

Un membre ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul autre membre.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par chacun des membres présents à la réunion et sont consignées dans un registre spécial tenu par le Président au siège social.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont, le cas échéant, délivrés et certifiés par le Président ou le président du Conseil de Surveillance.

L'identité des membres du Conseil de Surveillance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal Nanterre ([www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)).

### **7. EVALUATION – COMPTABILISATION**

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

#### **7.1. Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

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

### 7.1.1. Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers Physiques sont évalués à leur valeur de marché lors de chaque calcul de Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise fournies trimestriellement par les évaluateurs immobiliers. La Société de gestion de portefeuille fixe, à chaque calcul de Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers Physiques détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

- (a) 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

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans.

Au moins quatre (4) fois par an et à trois (3) mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier Physique est évalué par deux (2) évaluateurs immobiliers désignés par la Société de gestion de portefeuille qui fixe leur mission.

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier Physique et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une (1) fois par an, chaque Actif Immobilier Physique fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par l'évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois (3) actualisations.

Chaque évaluateur immobilier en évaluation procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif Immobilier Physique.

La Société de gestion de portefeuille établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers Physiques.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de gestion de portefeuille fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers Physiques détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

- (b) 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 de portefeuille transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'Actif Immobilier Physique pour chaque Actif Immobilier Physique détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers Physiques considérés.

Cette évaluation est établie au moins quatre (4) fois par an, à trois (3) mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces Actifs Immobiliers Physiques, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

- (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 futur 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 Physiques sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'Actif Immobilier Physique est révisé à la baisse.

(d) Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les experts externes en évaluation, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date concernée et des valeurs des levées d'option à la fin du contrat.

(e) Participations directes ou indirectes dans des sociétés, dans des OPCI et organismes étrangers à vocation immobilière mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de gestion de portefeuille, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou équivalent), si applicable.

(f) Avances en compte courant

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

### **7.1.2. Actifs Financiers**

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Titres de Créances Négociables (TCN)

i. Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois :

- les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation) ; et
- dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

ii. Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois :

- ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre); et
- le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes côtées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé et organisé

Pour les actions, obligations et valeurs assimilées françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

(c) Parts ou actions d'OPCVM/FIA

Les parts ou actions d'OPCVM/FIA sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

(d) Opérations portant sur des instruments financiers à terme, ferme ou conditionnel, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, ferme ou conditionnel, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de gestion de portefeuille (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, ferme ou conditionnelle conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion de portefeuille.

(e) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

(f) Credit Default Swap

Les swaps de crédit sont valorisés à leur valeur de marché en fonction de prix calculés par les contreparties, sous le contrôle et la responsabilité de la Société de gestion de portefeuille.

(g) Acquisitions / Cessions temporaires de titres

Prêts de titres : les titres prêtés sont évalués à la valeur de marché des titres ; la créance représentative des titres prêtés est évaluée selon les modalités contractuelles.

Mises en pension : les titres donnés en pension sont évalués à la valeur de marché des titres ; la dette représentative des titres donnés en pension est évaluée selon les modalités contractuelles.

Prises en pension : la créance représentative des titres reçus en pension est évaluée selon les modalités contractuelles.

### **7.1.3. Endettement**

Les emprunts sont valorisés à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est probable que l'emprunt soit remboursé par anticipation, la valeur contractuelle est déterminée en prenant compte des conditions fixées dans le contrat de prêt.

## **7.2. Options retenues pour la comptabilisation**

### **7.2.1. Principe général de comptabilisation**

La SPPICAV établit sa comptabilité conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'exploitation ;
- régularité, sincérité, prudence ;
- indépendance des exercices ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

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.

La devise de comptabilité de la SPPICAV est l'euro.

### **7.2.2. Option de comptabilisation**

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

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres financiers sont comptabilisées frais inclus.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

### **7.2.3. Compte de régularisation des revenus et des plus-values**

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

## **7.3. Méthode de calcul du ratio du risque global**

La méthode de calcul choisie pour mesurer le risque global de la SPPICAV est la méthode du calcul de l'engagement telle que prévue aux termes de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°2011-15 relative aux modalités de calcul du risque global des OPCVM et des FIA agréés.

## **8. RÉGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de gestion de portefeuille.

Les informations délivrées par la Société de gestion de portefeuille ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Les rachats d'Actions seront susceptibles d'être impactés par les droits d'enregistrement prévus à l'article 825 du Code Général des Impôts, en particulier, lorsque l'acquéreur (personne morale ou fonds) détient ou détiendra suite à son acquisition plus de 20% des Actions de la SPPICAV. Ces droits seront pris en charge par la SPPICAV. En l'état actuel de la réglementation des OPCI, les cessions et rachats d'actions d'OPCI sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% prévu à l'article 726 du Code Général des Impôts.

Nous recommandons aux Associés de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel et notamment les conséquences fiscales d'un investissement dans la SPPICAV.

## **9. AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

Les sommes distribuables sont décidées chaque année par la collectivité des Associés sur proposition du Président et représentent, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- au minimum 85% de la quote-part des revenus nets d'exploitation, après application éventuelle d'abattements notionnels autorisés par la réglementation ;
- au minimum 50% de la quote-part des plus-values immobilières réalisées ; et
- au minimum 100 % de la quote-part des dividendes reçus des filiales bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôts sur les activités immobilières (« régime SIIC »).

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Associés des revenus annuels en fonction des comptes de l'exercice social présentés par la Société de gestion de portefeuille, arrêtés par le Conseil de Surveillance, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par la collectivité des Associés. Un dividende au titre d'un exercice pourra être réglé dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

Le Président de la SPPICAV pourra décider de distribuer des acomptes en cours d'exercice.

## **10. INFORMATION DES INVESTISSEURS**

Les documents d'information relatifs à la SPPICAV sont constitués :

- du rapport annuel comprenant notamment conformément à l'article 422-169 du RGAMF, le rapport de gestion, les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes ;
- des documents d'information périodiques.

Ces documents d'information sont disponibles sur le site Internet de la Société de gestion de portefeuille ([www.axa-reimgsp.fr](http://www.axa-reimgsp.fr)) et sur simple demande écrite auprès de la Société de gestion de portefeuille.

### **Autres informations**

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

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être transmise à l'adresse de correspondance suivante :

AXA REIM SGP  
Tour Majunga - 6 place de la Pyramide  
92908 Paris - La Défense cedex  
Tel : 33 1 44 45 70 00  
e-mail : [contact-axa-reimsgp@axa-im.com](mailto:contact-axa-reimsgp@axa-im.com)

**Entité en charge de la centralisation des ordres**

Les ordres de souscription et de rachat des Actions sont centralisés par le Centralisateur à l'adresse suivante :

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES  
Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère  
93500 Pantin

► La SPPICAV a été créée le 27 mai 2016

Elle a été agréée par l'Autorité des marchés financiers le 12 Avril 2016 (numéro d'agrément SPI20160015).

► Date d'édition du présent document : 15 mai 2018.

**Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à toute décision de souscription.**

## GLOSSAIRE

<b>Actif Financier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code monétaire et financier.
<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier.
<b>Actif Immobilier Physique</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier et tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier détenu par les sociétés immobilières non cotées et organismes à vocation immobilière visés à l'article L. 214-36 I. 2°, 3° et 5° du Code monétaire et financier.
<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV.
<b>Associé(s)</b>	Désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPICAV constituée sous forme de société par actions simplifiée.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Conservateur</b>	Désigne la société BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne tout jour déterminé selon les conditions fixées à l'article 4.2.
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.1. (a).
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.2. (a).
<b>Déléataire de la gestion comptable</b>	Désigne la société BNP PARIBAS FUND SERVICES.
<b>Déléataire de la gestion de la poche Actifs Financiers</b>	Désigne la société AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS, dûment agréée en qualité de Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers par l'AMF en date du 7 avril 1992 sous le numéro GP-92-08.
<b>Dépositaire</b>	Désigne la société BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
<b>DICI</b>	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur type.
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.

<b>Liquidités</b>	Désigne les liquidités telles que visées à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.
<b>Nombre Total d'Actions</b>	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV.
<b>OCDE</b>	Désigne l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.
<b>OPCI</b>	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>OPPCI</b>	Désigne les organismes professionnels de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>OPCVM</b>	Désigne les organismes de placement collectif en valeurs mobilières régis par les dispositions des articles L. 214-2 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 4.4.1 (a).
<b>Prospectus</b>	Désigne le Prospectus, les statuts faisant partie intégrante du prospectus.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
<b>Société de gestion de portefeuille</b>	Désigne la société AXA REIM SGP, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 5 mai 2008 sous le numéro GP-08000023.
<b>SPPICAV</b>	Désigne la présente Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.
<b>Statuts</b>	Désignent les statuts de la SPPICAV.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.

**AXA SELECTIV' IMMOSERVICE**

**Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
sous forme de société par actions simplifiée  
Siège Social : Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux  
820 574 465 RCS de Nanterre**

**STATUTS**

**Certifiés conforme  
Le Président, la société AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP  
Représentée par Antoine AUBRY, en qualité de représentant permanent**

**LA SOUSSIGNEE :**

**AXA FRANCE VIE**, Société Anonyme au capital de 487 725 073,50 €, Entreprise régie par le code des assurances, dont le siège social est situé 313, Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex, immatriculée sous le numéro 310 499 959 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, représentée par la société AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE, société anonyme au capital de 240.000 €, dont le siège social est situé à Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux, dûment habilitée, elle-même représentée par son Directeur Général Délégué, Madame Amal DEL MONACO,

**A ETABLI AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS D'UNE SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE SOUS FORME DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE.**

Sauf définition contraire au sein des présentes, les termes commençant par une majuscule et déjà définis dans le Prospectus de la SPPICAV ont le même sens dans les présents Statuts.

## **TITRE I – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 1. FORME**

Il est formé entre les détenteurs d'Actions émises à ce jour 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 les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales (Livre II - Titre II - Chapitres V, VI et VII), du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents Statuts, le Prospectus et le DICI.

### **ARTICLE 2. OBJET**

La SPPICAV a pour objet :

- en France et le reste de l'Europe, l'investissement direct ou indirect dans des Actifs Immobiliers Physiques, qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, y compris en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces Actifs Immobiliers Physiques, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement ;
- dans le monde, l'investissement dans des Actifs Financiers, et notamment des instrument financiers (actions, obligations et titres de créances), des contrats financiers à terme ; et
- la détention de Liquidités,

dans les conditions et limites prévues par la loi et la réglementation et telles que précisées dans le Prospectus et le DICI de la SPPICAV.

Les Actifs Immobiliers ne peuvent pas être acquis exclusivement en vue de leur revente.

A titre accessoire, la SPPICAV peut également acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des 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..

Pour la réalisation de son objet social ou celui de ses filiales visées aux 2°) et 3°) du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra également :

- conclure toute opération de financement des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement via ses filiales et/ou toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, et pourra notamment prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs de la SPPICAV ou de ses filiales, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales ;
- pourra recevoir ou octroyer (i) des sûretés réelles sur les actifs mentionnés à l'article L. 214-36-I du Code monétaire et financier et (ii) toute forme de sûreté personnelle afférente à ses actifs ou ceux de ses filiales. La SPPICAV pourra également recevoir ou octroyer des garanties mentionnées à l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ainsi que des garanties relevant de cautions solidaires ou des garanties à première demande

Par ailleurs, dans le cadre de la gestion de participations dans des sociétés mentionnées aux 2°) et 3°) de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra conclure avec des tiers des conventions de garanties d'actif et de passif ainsi que toute garantie faisant peser sur la SPPICAV un engagement financier autre qu'un engagement d'achat ou de vente de telles participations dans les conditions prévues par la loi et la réglementation.

### **ARTICLE 3. DENOMINATION**

La Société a pour dénomination **AXA SELECTIV' IMMOSERVICE** (ci-après la "**SPPICAV**").

Cette dénomination sera suivie de la mention "Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable" sous forme de société par actions simplifiée accompagnée ou non du terme "SPPICAV SAS".

### **ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux.

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Il peut être transféré dans tout autre endroit en vertu d'une décision collective des Associés.

### **ARTICLE 5. DUREE**

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents Statuts.

## **TITRE 2 – CAPITAL SOCIAL, VARIATION DU CAPITAL, CARACTERISTIQUES DES ACTIONS**

### **ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL – ACTIONS – DECIMALISATION**

Le capital social initial de la SPPICAV s'élève à la somme de cent cinq millions quatre cent cinquante-deux mille huit cent soixante-quinze euros (105 452 875 €) divisé en un million cinquante-quatre mille cinq cent vingt-huit Actions de « catégorie A » et soixante-quinze fractions d'Actions de « catégorie A » (1 054 528,75) de cent euros (100 €) de nominal chacune entièrement libérées.

Il a été constitué à hauteur de soixante-dix-sept millions cinq cent cinquante mille euros (77 550 000 €) par apport en numéraire et à hauteur de vingt-sept millions neuf cent deux mille huit cent soixante-quinze euros (27 902 875 €) par apport en nature.

La société AXA FRANCE VIE a apporté à la constitution de la SPPICAV la totalité des deux cent quatre vingt dix mille (290 000) actions composant le capital social de la société ALTERNATIV SELECTIV IMMO, société par actions simplifiée au capital de 2 900 000 euros, dont le siège social est situé à Tour Majunga – La Défense 9 - 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 819 904 939, évaluée à vingt-sept millions neuf cent deux mille huit cent soixante-quinze euros (27 902 875 €). La valeur des actions apportées a été déterminée selon la méthode décrite en annexe.

En rémunération de cet apport, la société AXA FRANCE VIE s'est vue attribuer deux cent soixante-dix-neuf mille vingt-huit Actions de « catégorie A » et soixante-quinze fractions d'Actions de « catégorie A » (279 028,75).

L'évaluation de l'apport de la totalité des actions de la société ALTERNATIV SELECTIV IMMO telle que décrite ci-dessus, a été faite au vu du rapport de la société de Commissariat aux Comptes Pricewaterhousecoopers Audit, commissaire aux comptes, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Les caractéristiques des différentes catégories d'actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le DICI et le Prospectus de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront notamment :

- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- avoir une valeur nominale différente.

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de la collectivité des Associés.

Les Actions seront fractionnées en millièmes dénommées fractions d'Actions. La collectivité des Associés pourra décider de modifier ce fractionnement et que les Actions soient fractionnées, en dixièmes, centièmes, dix millièmes ou cent-millièmes ou qu'elles ne soient plus fractionnées.

Les dispositions des Statuts régissant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'actions 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'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

#### **ARTICLE 7. VARIATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Le montant du capital social est susceptible de modification, résultant notamment de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la SPPICAV aux Associés qui en font la demande.

Lors de leur émission, les Actions nouvelles de la SPPICAV ne pourront pas faire l'objet d'une libération fractionnée.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, les Associés n'ont pas de droit préférentiel de souscription aux Actions nouvelles, en cas d'augmentation de capital.

En outre, le capital sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 24 ci-dessous.

#### **ARTICLE 8. EMISSIONS, RACHATS DES ACTIONS**

##### **8.1 - Emissions d'Actions**

Les Actions de la SPPICAV sont réservées aux Investisseurs Autorisés tels que définis dans le Prospectus, qui devront justifier de leur qualité lors de la souscription d'Actions de la SPPICAV.

La souscription et l'acquisition d'Actions sont soumises aux restrictions figurant dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les Actions sont émises à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies par le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée de la commission de souscription acquise à la SPPICAV et, le cas échéant, de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, il pourra être défini une ou plusieurs périodes de souscription.

La SPPICAV pourra cesser d'émettre des Actions dans des situations objectives entraînant la clôture des souscriptions telles que décrites dans le Prospectus.

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 (15) jours 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 d'apport en numéraire, d'apport en nature d'actifs immobiliers, de scission, fusion, ou transformation d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ou d'une Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.

La jouissance des Actions commence au jour de leur livraison.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

## 8.2 – Rachat des Actions

Les Actions de la SPPICAV sont rachetées à tout moment à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cour inconnu).

La Société de gestion de portefeuille peut décider de suspendre le rachat des Actions de la SPPICAV dans les situations objectives décrites dans le Prospectus et, notamment, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, lorsqu'un ou plusieurs Associés de la SPPICAV demandent le rachat de leurs Actions.

En tout état de cause, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les demandes de rachat des Actions seront satisfaites dans les conditions et modalités décrites dans le Prospectus.

Par ailleurs, le Président de la SPPICAV peut restreindre ou empêcher la détention directe ou indirecte d'actions par tout Investisseur US tel que défini dans le Prospectus.

A cette fin, le Président de la SPPICAV peut s'il estime que la détention d'actions par un Investisseur US est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV :

(i) refuser d'émettre toute action dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que les dites actions soient directement ou indirectement détenues par ou au bénéfice d'un Investisseur US ;

(ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des actionnaires que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle estimerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions est ou non un Investisseur US ; et

(iii) procéder, dans un délai raisonnable, au rachat forcé de toutes les actions détenues par un actionnaire lorsqu'il lui apparaît que ce dernier est (a) un Investisseur US et, (b) qu'il est seul ou conjointement, le bénéficiaire effectif des actions. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue, diminuée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge dudit actionnaire.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis du conseil d'administration, faire subir un dommage à la SPPICAV qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

## **ARTICLE 9. APPORT EN NATURE – COMPOSITION DE L'ACTIF DE LA SPPICAV**

Sous réserve de l'accord préalable de la Société de gestion de portefeuille, des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en cas de fusion avec une SCPI ou une autre Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou lorsqu'une SCPI lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

Les règles de constitution et de composition de l'actif de la SPPICAV, ainsi que les règles de recours de la SPPICAV à l'emprunt, l'utilisation de contrats financiers à terme et d'opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres, ainsi que le recours aux garanties sont définies dans le Prospectus.

Les souscriptions d'Actions par voie d'apport en nature seront possibles uniquement lorsque le solde non appelé des Actions souscrites par les Associés aura été entièrement libéré.

## **ARTICLE 10. FORME DES ACTIONS**

Les Actions revêtiront la forme nominative.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix.

## **ARTICLE 11. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE**

La Valeur Liquidative des Actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net de la SPPICAV correspondant à la catégorie des actions concernées par le Nombre d'Actions émises dans cette catégorie.

## **ARTICLE 12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

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

Les droits et obligations attachés à l'Action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

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 13. INDIVISIBILITE 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 entre eux, 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 collectives ordinaires et au nu-propiétaire dans les décisions collectives extraordinaires. 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 assemblées générales.

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 assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un (1) 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-propiétaire a le droit de participer à toutes les décisions collectives.

Au cas où le fractionnement d'Actions a été retenu, conformément à l'article 6 des présents Statuts, les propriétaires de fractions d'Actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues aux alinéas précédents, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une Action entière.

### **TITRE 3 – DIRECTION ET SUPERVISION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 14. SOCIETE DE GESTION**

La société AXA REIM SGP, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 5 mai 2008 sous le numéro GP 08000023, est désignée comme Société de gestion de portefeuille pour une durée indéterminée à compter de l'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés de la SPPICAV.

Le changement de la Société de gestion de portefeuille est décidé par la collectivité des Associés.

#### **ARTICLE 15. PRESIDENT**

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de gestion de portefeuille.

La Société de gestion de portefeuille 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 de portefeuille qu'il représente.

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

Le Président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents Statuts attribuent expressément aux Associés et au Conseil de Surveillance.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes procurations et toutes délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations déterminées.

Par ailleurs, le Président ou son délégataire conventionnel, est expressément autorisé à représenter la SPPICAV dans toute opération (et/ou tout acte) à laquelle une autre société serait partie et au sein de laquelle le Président ou son délégataire conventionnel agirait en qualité de représentant légal ou conventionnel.

Les fonctions du Président pourront prendre fin par la démission, par la révocation, par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ou en cas de retrait d'agrément lui permettant de continuer à gérer la SPPICAV.

Le Président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs. La démission de ce dernier n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception et ne prendra effet qu'à l'expiration d'un préavis d'une durée de trois (3) mois lequel pourra être réduit après consultation de la collectivité des Associés qui statuera sur son remplacement de la Société de gestion de portefeuille démissionnaire.

Le Président est révocable à tout moment par décision collective des Associés. La révocation par les associés n'a pas à être motivée et ne peut intervenir qu'après un préavis de trois (3) mois.

#### **ARTICLE 16. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **16.1 – Nomination – Démission - Révocation**

Il est institué un Conseil de Surveillance composé de trois (3) membres au moins et de huit (8) au plus, nommés par la collectivité des Associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée indéterminée. Les fonctions de membre du Conseil de Surveillance ne sont pas rémunérées.

En cas de démission ou de décès d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut, à titre provisoire, pourvoir à son remplacement.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum statutaire, le ou les membres restant doivent pourvoir à son remplacement.

La nomination faite en application des deux précédents alinéas, est soumise à ratification de la plus prochaine décision de la collectivité des Associés. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la SPPICAV, sans délai, par tout moyen, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Les membres du Conseil peuvent être révoqués à tout moment par la collectivité des Associés sans qu'il soit besoin de juste motifs ni de préavis.

#### 16.2 – Organisation – Réunions et Délibérations

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Le président du Conseil de Surveillance organise et dirige les travaux du Conseil dont il rend compte à la collectivité des Associés. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les membres du Conseil de Surveillance sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le Conseil de Surveillance désigne, celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Président peut également demander au président de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes.

Les réunions du Conseil de Surveillance pourront être tenues par écrit, par conférence téléphonique ou par visioconférence. Les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués aux séances du Conseil par tous moyens, même verbalement.

Lorsque le nombre des membres du Conseil restant en fonction est inférieur au minimum statutaire, le ou les membres restant ne peuvent délibérer que sur la cooptation d'un membre en vue de compléter l'effectif du Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, réputés tels ou représentés.

Tout membre peut donner ses pouvoirs à un autre membre à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du Conseil de Surveillance.

Un membre ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul autre membre.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par chacun des membres présents à la réunion et sont consignées dans un registre spécial tenu par le Président au siège social.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont, le cas échéant, délivrés et certifiés par le Président ou le président du Conseil de Surveillance.

### 16.3 – Pouvoirs

Le Conseil de Surveillance détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Le Conseil de Surveillance peut assortir de limites les pouvoirs de la Présidence.

Le Conseil de Surveillance procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, il fera également part au Président de ses observations sur tout rapport et projet de texte de résolutions soumis à la collectivité des Associés.

Le Conseil de Surveillance pourra à tout moment constituer un ou plusieurs comités dont il lui appartiendra de déterminer la composition et les attributions aux termes d'une charte dont il arrêtera les termes. Les attributions ne pourront avoir pour objet de déléguer aux comités les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts à la Société de gestion de portefeuille ou au Conseil de Surveillance.

## **ARTICLE 17. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire est désigné par la Société de gestion de portefeuille.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la SPPICAV ou la Société de gestion de portefeuille.

Le Dépositaire doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion de portefeuille. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de gestion de portefeuille, il en informe l'AMF.

## **ARTICLE 18. LE DICI ET LE PROSPECTUS**

Un DICI et un Prospectus, conformes aux dispositions du RGAMF ont été approuvés par l'AMF.

La Société de gestion de portefeuille 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.

## **TITRE 4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **ARTICLE 19. NOMINATION - POUVOIRS - REMUNERATION**

Le commissaire aux comptes est désigné pour six (6) exercices, par le Président, après accord de l'AMF, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Il porte à la connaissance de l'AMF, ainsi qu'à celle de la collectivité des Associés de la SPPICAV, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevées 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 la SPPICAV dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature : (i) à constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à la SPPICAV et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine, (ii) à porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation, (iii) à entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

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.

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

## **TITRE 5 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 20. DOMAINES RESERVES A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

Les actes et opérations ci-après limitativement listés relèvent de la compétence des associés :

- (a) approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution de dividendes ;
- (b) transformation de la SPPICAV en une société d'une autre forme ;
- (c) transfert du siège social, à l'exception du transfert du siège social dans le même département qui sera décidé par le Président et ratifié par la collectivité des associés ;
- (d) nomination et révocation du Président et de la Société de Gestion de portefeuille,
- (e) fusion, scission ou dissolution ;
- (f) fractionnement des Actions ;
- (g) toute modification de l'une des dispositions des statuts ;
- (h) prorogation de la durée de la SPPICAV ;
- (i) transfert du siège de la SPPICAV à l'étranger ;
- (j) transformation en une forme de société dans laquelle les associés sont indéfiniment responsables ;
- (k) augmentation, amortissement ou réduction du capital social.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président.

### **ARTICLE 21. MODE D'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives des Associés sont prises, au choix de l'auteur de la convocation, en assemblées ou par correspondance. Tous moyens de communication, en ce compris le téléphone, la télécopie ou la visioconférence peuvent être utilisés dans l'expression des décisions, qui doivent être actées par écrit, sous réserve de l'accord unanime des Associés présents ou représentés. Les décisions collectives des Associés pourront aussi résulter de l'accord unanime des Associés prises par acte sous seing privé signé par tous les Associés ou leurs mandataires.

Les décisions collectives des Associés sont prises à l'initiative du Président ou d'un ou plusieurs Associés détenant, seul ou à plusieurs, au moins 25% du capital de la SPPICAV.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation qui est envoyé par tous moyens de communication dans un délai de huit (8) jours préalablement à la réunion de la collectivité des Associés.

Un Associé peut se faire représenter par un autre Associé ou voter par correspondance, lequel vote devant être exprimé par tout moyen écrit préalablement à la tenue des décisions collectives.

Les assemblées générales sont présidées par le Président ou le président du Conseil de Surveillance. En leur absence, l'assemblée élit elle-même son président.

Sous réserve des dispositions légales impératives, les décisions collectives des Associés sont prises à la majorité simple des droits de vote dont disposent les Associés présents ou représentés.

Le droit de participer à toute décision collective est subordonné soit à l'inscription de l'Associé ou de l'intermédiaire habilité, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la SPPICAV deux jours au moins avant la date de la décision collective.

Lorsque la SPPICAV ne comprend qu'un seul Associé, celui-ci exerce les pouvoirs dévolus par la loi et les présents Statuts à la collectivité des Associés. L'Associé se prononce alors sous la forme de décisions unilatérales enregistrées dans un registre coté et paraphé de la même façon que les procès-verbaux de décisions collectives.

## **ARTICLE 22. DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES**

Tout Associé peut, à toute époque de l'année et en particulier préalablement à une décision collective des Associés, 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 derniers exercices de la SPPICAV :

- l'inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la SPPICAV,
- les comptes (bilan, compte de résultat, annexe) de la SPPICAV,
- les rapports du Président,
- les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes de la SPPICAV,
- le registre des décisions de la collectivité des Associés ou de l'Associé unique de la SPPICAV,
- le cas échéant, les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes portant sur un projet de décision de la collectivité des Associés ou de l'Associé unique,
- les conventions réglementées visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

L'Associé exerçant son droit de communication peut, à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

L'Associé exerçant son droit de communication peut également demander qu'une copie de ces documents lui soient envoyés aux frais de la SPPICAV.

## **TITRE 6 – COMPTES ANNUELS**

### **ARTICLE 23. EXERCICE SOCIAL – COMPTABILITE**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

## **ARTICLE 24. AFFECTATION ET REPARTITION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du 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 ;
- 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, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession de certains 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.

Des acomptes sur dividendes peuvent être mis en distribution en cours d'exercice sur décisions du Président et dans la limite des revenus nets comptabilisés à la date de la décision.

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

## **TITRE 7 – PROROGATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **ARTICLE 25. PROROGATION OU DISSOLUTION ANTICIPEE**

Lorsque l'actif demeure, pendant 24 mois consécutifs, inférieur à 0,5 millions d'euros, la Société de gestion de portefeuille en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, à la liquidation de la SPPICAV, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article L. 214-66 du Code monétaire et financier.

La collectivité des Associés peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, statuer sur la prorogation ou la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV.

La prorogation de la SPPICAV est décidée à l'unanimité de tous les Associés.

L'émission d'Actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'Actions aux Associés qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée des Associés à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée statutaire de la SPPICAV.

### **ARTICLE 26. LIQUIDATION**

A l'expiration du terme fixé par les Statuts ou en cas de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi et les règlements applicables en la matière, le Prospectus de la SPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la collectivité des associés règle le mode de liquidation de la SPPICAV.

La Société de gestion de portefeuille assume les fonctions de liquidateur. Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre Associés.

Le commissaire aux comptes évalue le montant des actifs et établit 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 Associés et transmis à l'AMF.

Le liquidateur peut, en vertu d'une décision de la collectivité des Associés, faire l'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 le règlement du passif, est réparti en espèces, ou en titres, entre les Associés.

La collectivité des Associés conserve pendant la liquidation de la SPPICAV les mêmes attributions qu'au cours de la vie 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 27. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Associés et la SPPICAV, soit entre les Associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

**AXA SELECTIV IMMOSERVICE SPPICAV SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DE  
L'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE  
ALTERNATIV SELECTIV IMMO EFFECTUE PAR LA SOCIETE AXA  
FRANCE VIE A LA CONSTITUTION DE LA SOCIETE AXA SELECTIV  
IMMOSERVICE SPPICAV SAS**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DE L'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE ALTERNATIV SELECTIV IMMO EFFECTUE PAR LA SOCIETE AXA FRANCE VIE A LA CONSTITUTION DE LA SOCIETE AXA SELECTIV' IMMOSERVICE SPPICAV SAS**

Aux associés,

**AXA SELECTIV' IMMOSERVICE SPPICAV SAS, société en cours de constitution**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Sous forme de société par actions simplifiée

Tour Majunga – La Défense 9

6, Place de la Pyramide

92800 Puteaux

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application de l'article L.214-66 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport relatif à la valeur de l'apport effectué au profit de votre Société pour sa constitution, et soumis à votre approbation pour une valeur de 27.902.875 euros.

L'apport a été arrêté dans le projet de statuts de votre Société, qui nous a été communiqué en date du 17 mai 2016, dont la signature est prévue le 26 mai 2016, et aux termes desquels il n'est pas stipulé d'avantages particuliers. Les termes ci-après portant une majuscule ont le sens qui leur est donné dans les statuts.

L'évaluation de cet apport a été effectuée sous la responsabilité de la société de gestion AXA Real Estate Investment Managers SGP, par application de la méthode définie dans la note de valorisation qu'elle a établie et qui nous a été communiquée en date du 20 mai 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur cette évaluation.

L'apport, dont l'éligibilité a été revue par la société de gestion, se compose des 290.000 actions composant le capital social de la société ALTERNATIV SELECTIV IMMO, société par actions simplifiée au capital de 2.900.000 euros, ayant son siège social à Tour Majunga, La Défense 9 - 6 Place de la Pyramide à Puteaux (92800), et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 819 904 939, portant jouissance courante et évaluée pour le besoin de cet apport à 27.902.875 euros.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

***AXA SELECTIV' IMMOSERVICE SPPICAV SAS  
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DE L'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE PAR  
ACTIONS SIMPLIFIEE ALTERNATIV SELECTIV IMMO EFFECTUE PAR LA SOCIETE AXA FRANCE VIE A LA  
CONSTITUTION DE LA SOCIETE AXA SELECTIV' IMMOSERVICE SPPICAV SAS***

---

L'apport sera rémunéré à hauteur de 27.902.875 euros par l'attribution d'actions de la Société AXA SELECTIV' IMMOSERVICE SPPICAV SAS en constitution, à la date de sa constitution. Le nombre d'actions correspondra à la valeur de l'apport divisée par la valeur nominale des actions à la date de constitution de la Société.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nous avons notamment examiné le mode d'évaluation des titres apportés, au vu notamment des travaux réalisés par l'évaluateur immobilier désigné par la société de gestion, et sa conformité avec les dispositions réglementaires (Code monétaire et financier et règlement de l'autorité des marchés financiers) et les règles fixées par les statuts de votre Société en constitution.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2016,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

**ANNEXE**  
**METHODE D'EVALUATION DES ACTIONS DE LA SAS ALTERNATIV SELECTIV**  
**IMMO APORTEES A LA SOCIETE**

La valeur des actions de la société par actions simplifiée ALTERNATIV SELECTIV IMMO (ci-après la « SAS ») apportées résulte de l'application de la méthode de l'actif net réévalué sur la base de la valeur de son seul actif immobilier détenu à cette date, soit l'intégralité des titres émis par la société de droit italien, la « Srl Doge » en date du 4 mai 2016 (dont la méthode est décrite ci-dessous), d'un arrêté des comptes de la SAS arrêtés au 4 mai 2016 prenant en compte une estimation du résultat au titre de la période du 22 avril 2016 au 4 mai 2016.

L'actif net réévalué se calcule comme suit :

<b>Valeur vénale de la SAS</b>	
Valeur de Doge Srl	27.863.889 €
Liquidité	39.981 €
Passifs	(995) €
<b>Actif net réévalué</b>	<b>27.902.875 €</b>
Valeur des actions de la SAS	27.902.875 €
Nombre d'actions	290.000
<b>Valeur des actions de la SAS</b>	<b>96.22 €</b>
<b>Valeur total des 290.000 actions</b> <b>Apportées à la Société</b>	<b>27.902.875 €</b>

La méthode de calcul des parts composant le capital de la Srl italienne Doge se base sur le rapport d'expertise établi par Jones Lang LaSalle de la valeur de l'Immeuble détenu par ladite Srl. Ce rapport d'expertise de Jones Lang LaSalle fait ressortir une valeur de l'Immeuble à 27.100.000 euros hors droits hors frais au 4 mai 2016.

La valeur des parts apportées résulte de l'application de la méthode de l'actif net réévalué sur la base de la valeur de l'Immeuble retenue au 4 mai 2016, du prix d'acquisition incluant les frais de transaction réels ou prévisionnels générés par cette transaction (taxe, honoraires de due diligence, commission d'investissement de la société de gestion), et une estimation du résultat sur la période au titre de la période intercalaire du 23 février 2016 (date création de la Srl) au 4 mai 2016.

L'actif net réévalué se calcule comme suit :

<b>Valeur vénale de la SrL</b>	
Valeur de l'actif Hôtel NH	27.100.000 €
Venise	
Liquidité	848.747 €
Passifs	(84.858) €
<b>Actif net réévalué</b>	<b>27.863.889 €</b>
Valeur des parts de la SrL	27.863.889 €
Nombre de parts	1
<b>Valeur de la part de la SrL</b>	<b>27.863.889 €</b>
<b>Valeur total de 1 Part Sociale Apportée à la Société</b>	<b>27.863.889 €</b>