

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans cet OPCI et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

## AXA SELECTIV' IMMOSERVICE

CODE ISIN : FR0013076031

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) soumise au droit français

Action A

Cet OPCI est géré par AXA REIM SGP, une société du groupe AXA IM Real Assets.

### Objectifs et politique d'investissement

L'OPCI AXA SELECTIV' IMMOSERVICE a pour objectif 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 patrimoine majoritairement investi en biens immobiliers construits ou à construire. Ces investissements seront complétés par des instruments financiers et des Liquidités.

L'actif de l'OPCI sera géré, de façon discrétionnaire.

La stratégie d'investissement globale de l'OPCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

**Une poche d'Actifs Immobiliers Physiques représentant 51 % minimum et 60 % maximum de l'actif de l'OPCI**, détenus directement ou indirectement via des sociétés foncières non cotées. L'OPCI investira principalement dans des actifs immobiliers des secteurs tertiaire et résidentiel (immeubles de services, de santé et de loisirs tels que des hôtels, des résidences étudiantes, des crèches, des maisons de retraite, cliniques ainsi que des immeubles résidentiels) et accessoirement dans de l'immobilier de bureaux et de commerces. Ces actifs seront situés en France et dans le reste de l'Europe. En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part d'actifs immobiliers pourra atteindre 95 % de l'actif de l'OPCI. En cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

**Une poche financière représentant 44 % maximum de l'actif de l'OPCI investie** dans des actions cotées, obligations et titres de créances, majoritairement émis par des sociétés immobilières internationales, négociés sur un marché réglementé et régulé. L'OPCI pourra également investir 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. L'OPCI pourra accessoirement détenir des OPCVM, des FIA et des fonds d'investissements étrangers autorisés à commercialisation et notamment des OPCI et des OPPCI gérés par la Société de gestion de portefeuille de l'OPCI.

**Une poche de liquidité représentant 5 % minimum de l'actif** qui est 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.

L'objectif de l'OPCI est de respecter l'allocation stratégique à l'issue de la troisième année suivant la création de celui-ci.

Durant les trois premières années d'existence de l'OPCI, un écart temporaire par rapport à cette allocation pourra être constaté du fait des acquisitions, d'une faible ou forte collecte ou décollecte. En cas de forte collecte, notamment, la poche financière pourra être supérieure à l'allocation cible envisagée compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

L'OPCI pourra avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect dans la limite de 40% de la valeur des Actifs Immobiliers. Par ailleurs, l'OPCI pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10% de la valeur des Actifs Financiers et de Liquidité.

L'OPCI peut utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture et avoir recours à des opérations d'acquisitions-cessions temporaires de titres dans la limite de 30% des actifs de la SPICAV et notamment à des mises en pension de titres dans la limite de 10 % de l'actif de la SPICAV.

La devise de référence de l'OPCI est l'euro.

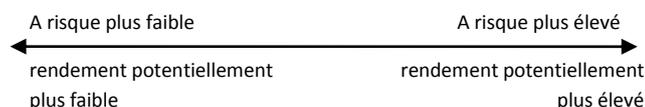
La durée de placement recommandée est de 8 ans.

**La valeur liquidative sera bi-mensuelle**, datée du 15 de chaque mois et du dernier jour calendaire de chaque mois. Les demandes de souscription/rachat sont centralisées par le Dépositaire au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) un (1) jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative. Le délai de règlement des rachats sera de 2 mois calendaires maximum, il pourra être réduit dans des conditions normales de marché à 9 jours ouvrés.

Par exception, la Société de gestion de portefeuille pourra suspendre à tout moment les souscriptions dans les conditions précisées par le prospectus.

L'OPCI distribuera au minimum 85% de la quote-part des revenus nets d'exploitation perçus au titre des recettes locatives, au minimum 50% de la quote-part des plus-values immobilières nettes de frais et 100 % de la quote-part des dividendes provenant des filiales régimes « SIIC ».

### Profil de risque et de rendement



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

L'OPCI majoritairement investi en actifs immobiliers présente un risque modéré de perte en capital, soit un niveau de 4. La catégorie de risque associée à l'OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Le capital investi par l'actionnaire dans l'OPCI n'est pas garanti. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital.

L'OPCI est gérée de façon discrétionnaire en fonction de l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers et financiers. Il existe un risque que l'OPCI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers et financiers détenus par l'OPCI.

#### Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

- **Risque de liquidité** : il est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers Physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.
- **Risques liés à des investissements dans des Actifs Immobiliers Physiques** : de nombreux facteurs peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles et avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCI.
- **Risques liés au recours à l'endettement** : le recours à l'endettement dans les limites réglementaires permet à l'OPCI de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à sa collecte. Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet négatif amplificateur sur la valeur liquidative de l'OPCI.
- **Risque de crédit** : Il représente le risque de dégradation de la qualité de signature d'un émetteur ou de celui de sa défaillance. Ces événements sont susceptibles d'impacter la valeur des actifs de l'OPCI.

## Frais

Frais ponctuels maximum prélevés avant ou après investissement	
<b>Frais d'entrée</b> - dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	24,5 % maximum 4,5% maximum
<b>Frais de sortie</b> - dont frais sortie acquis à l'OPCI*	Néant Néant
Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.	
Frais estimatifs maximum prélevés par le fonds sur une année	
<b>Frais courants</b> - frais de gestion et de fonctionnement - frais d'exploitation immobilière	1,96 % actif net (1,96% = 1,29 % + 0,67 %)** 1,29 % actif net (1,08 % sur la valeur globale des actifs gérés) 0,67 % actif net (0,96 % sur la valeur globale des actifs immobiliers gérés)
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances	
<b>Commission de performance</b>	Néant

\* ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs. Les sociétés d'assurances du groupe AXA et leurs affiliés ne sont soumises qu'aux frais d'entrée acquis à l'OPCI.

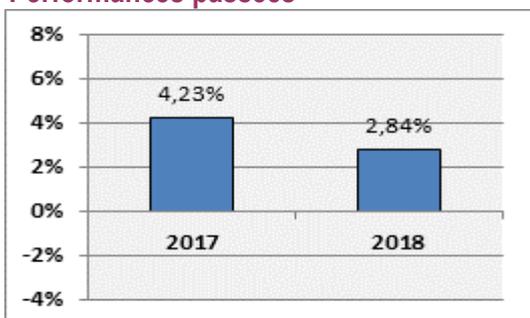
\*\* Les frais courants sont fondés sur les chiffres de l'exercice précédent clos au 31 décembre 2017 et peuvent varier d'un exercice à l'autre.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section frais du prospectus de cet OPCI, page 29, disponible sur le site internet [www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr). Le rapport annuel de l'OPCI donnera le montant exact des frais encourus.

Les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

## Performances passées



La Société de gestion de portefeuille rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Les performances présentées sont nettes de frais. Les frais d'entrée et de sortie non acquis à l'OPCI ne sont pas inclus dans les performances.

Les performances affichées sont des performances calculées avec dividendes réinvestis.

Les performances passées sont calculées en euro.

L'Action A de l'OPCI a été créée le 27 mai 2016.

## Informations pratiques

**Dépositaire et Teneur de compte conservateur :** BNP Paribas Securities Services – 3, rue d'Antin – 75002 Paris.

**Informations supplémentaires :** Le prospectus, le dernier rapport annuel et le rapport semestriel sont disponibles gratuitement auprès de la Société de gestion de portefeuille sur son site internet ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)).

**Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative :** La dernière valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès d'AXA REIM SGP ou sur son site internet ([www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)).

**Fiscalité :**

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal habituel.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

AXA REIM SGP est agréée par l'Etat français et réglementé par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 4 février 2019.

**Déclaration de responsabilité :**

La responsabilité d'AXA REIM SGP ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI.

**Gouvernance :**

L'OPCI est constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée. La Présidence de l'OPCI est assumée par la Société de gestion de portefeuille à laquelle est adjoint un conseil de surveillance qui détermine les orientations de l'activité d'OPCI et veille à leur mise en œuvre.

L'OPCI propose d'autres actions pour des catégories d'investisseurs définies dans son prospectus, disponibles selon des modalités précisées dans le prospectus.