

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### AXA SELECTIV' IMMO A EUR

Nom de l'initiateur du PRIIP : AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP, filiale du Groupe AXA IM

ISIN FR0011129717

Site internet de l'initiateur du PRIIP : [www.axa-reimsgp.fr](http://www.axa-reimsgp.fr)

Appelez le +33 (0) 1 44 45 70 00 pour de plus amples informations

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Ce PRIIP est autorisé en France. AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP est agréée en France sous le n° GP 08000023 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Date de production du document d'informations clés:** 13/12/2024

**Avertissement:** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

Le produit est une action de la SPICAV constituée sous forme de SAS « AXA SELECTIV' IMMO ».

### Durée

Ce produit n'a pas de date d'échéance, bien qu'il ait été créé pour une durée de 99 ans et pourrait être liquidé dans les conditions indiquées dans les statuts du produit.

### Objectifs

#### Objectif d'investissement

Le produit AXA SELECTIV' IMMO a pour objectif de gestion de proposer aux investisseurs une distribution régulière de dividendes via la constitution d'un portefeuille diversifié exposé principalement au secteur immobilier. Le produit, géré discrétionnairement, adopte une approche patrimoniale long terme en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Il bénéficie du label ISR.

La performance dépendra des investissements réalisés selon la stratégie d'investissement.

#### Politique d'investissement

Le produit vise à constituer un portefeuille dont l'allocation est la suivante :

- Des Actifs Immobiliers Non Cotés (51 % minimum, cible à 60 % de l'actif et jusqu'à 95% en cas de marché défavorable ou forte décollecte) : majoritairement des immeubles à usage de bureaux/commerce/résidentiel et, de façon complémentaire, des immeubles du secteur logistique/services/loisirs, situés en Europe, détenus directement ou indirectement. Le produit s'engage à développer une démarche ISR « Best in Progress » visant à faire progresser les immeubles d'un point de vue ESG.

- Des Actifs financiers (44% maximum de l'actif) : (i) actions de sociétés cotées internationales négociées sur les marchés réglementés principalement du secteur immobilier, (ii) obligations d'Etat ou d'établissements publics et privés, majoritairement de notation «investment grade» à l'achat, détenus directement ou (iii) au travers d' OPCVM/FIA français et étrangers pouvant être gérés par AXA REIM SGP ou une Société de Gestion liée. L'investissement applique une approche ESG «en amélioration de note», exigeant que la notation ESG des Actifs Financiers soit supérieure à celle de son univers d'investissement après l'élimination d'au moins 25% des titres les moins bien notés. Ce seuil est augmenté à 30% à partir du 1er janvier 2026. Cette notation prend en compte des données extra-financières tels que la gouvernance des entreprises, fournies par des tiers ou développées en interne.

- Des Liquidités (5% minimum de l'actif) : bons du trésor, dépôts, instruments du

marché monétaire, obligations d'état de l'OCDE, et OPCVM/FIA monétaires privilégiant au maximum un label ISR.

Le produit peut avoir recours à l'endettement bancaire, par crédit-bail et non bancaire, direct et indirect dans la limite de 40% des Actifs Immobiliers Non Cotés. Les emprunts d'espèces peuvent représenter jusqu'à 10% des Actifs Financiers. Le produit peut utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture et avoir recours à des acquisitions-cessions temporaires de titres.

#### Politique de distribution

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 ».

#### Horizon d'investissement

Le risque et le rendement du produit peuvent varier en fonction de la période de détention prévue. Nous recommandons de détenir ce produit au moins pendant 8 ans.

#### Souscription et Rachat

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 des Actions A sont centralisées par le Centralisateur des ordres de souscription et de rachat 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, AXA REIM SGP pourra suspendre à tout moment les souscriptions dans les conditions précisées par le prospectus.

#### Investisseurs de détail visés

Le fonds est destiné à des investisseurs particuliers qui ont quelques connaissances et/ou une certaine expertise financière pour comprendre le fonds et peuvent supporter une perte en capital totale. Il convient à des clients qui recherchent une croissance ainsi qu'une génération de revenus réguliers de leur capital avec un investissement répondant à des critères ESG. Les investisseurs potentiels devront avoir un horizon d'investissement d'au moins 8 ans.

#### Dépositaire

BNP PARIBAS SA

#### Autres Informations

Veillez vous référer à la section « Autres informations pertinentes » ci-dessous.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Cela indique que les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situeraient à un niveau faible. La catégorie de risque associée à ce produit a été déterminée sur la base de résultats passés, elle n'est pas garantie et peut évoluer dans le temps.

Risques importants non pris en compte par l'indicateur synthétique de risque:

- Risque de liquidité: les actifs immobiliers non cotés sont peu liquides. En période de tension, la cession rapide de ces actifs peut être difficile et/ou avoir lieu à un prix inférieur à celui attendu.

- Risques lié au recours à l'endettement: l'effet de levier augmente la capacité d'investissement et la performance mais également les risques de perte.

- Risques inhérents aux actifs immobiliers physiques, incluant le risque locataire.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au prospectus.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indicateur de référence pertinent au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

<b>Période de détention recommandée:</b>		<b>8 ans</b>	
<b>Exemple d'investissement:</b>		<b>€10 000</b>	
		<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 8 ans</b>
<b>Scénarios</b>			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€8 070	€7 690
	Rendement annuel moyen	-19.30%	-3.23%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€9 100	€8 890
	Rendement annuel moyen	-9.00%	-1.46%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€10 080	€13 250
	Rendement annuel moyen	0.80%	3.58%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€10 570	€14 120
	Rendement annuel moyen	5.70%	4.41%

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 03 2022 et 03 2024.

Scénario modéré : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 03 2013 et 03 2021.

Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 08 2011 et 08 2019.

L'indicateur de référence du Produit a été utilisé pour calculer la performance.

## Que se passe-t-il si AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte d'AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP. En cas de défaillance d'AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit le cas échéant. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire

- 10 000 EUR sont investis

	<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 8 ans</b>
Coûts totaux	€505	€2 150
Incidence des coûts annuels (*)	5.1%	2.1% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de **5.71 %** avant déduction des coûts et de **3.58 %** après cette déduction.

Nous pouvons partager une partie des frais avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous informera du montant lorsque la législation applicable l'exige.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	3.5% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ils ont pour objet de couvrir les frais relatifs à l'acquisition ou cession d'actifs immobiliers. Les sociétés d'assurances du groupe AXA ne sont pas soumises aux frais d'entrée non acquis de 20% maximum indiqués dans le prospectus.	Jusqu'à €350
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	€0
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.57% de la valeur de votre investissement par an dont 0.87% de frais d'exploitation immobilière. Ce pourcentage est basé sur les coûts réels de l'année dernière.	€152
Coûts de transaction	0.03 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	€3
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	€0

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée: 8 années

Ce produit n'a pas de période de détention minimale requise, les 8 ans ont été calculés pour être conformes au délai dont le produit peut avoir besoin pour atteindre ses objectifs d'investissement.

Concernant les modalités relatives aux demandes de rachats, veuillez vous référer à la section « En quoi consiste ce produit ».

Vous pouvez vendre votre investissement avant la fin de la période de détention recommandée sans pénalité. La performance ou le risque de votre investissement peuvent être affectés négativement. La section « Que va me coûter cet investissement? » fournit des informations sur l'impact des coûts au fil du temps.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations peuvent être adressées à AXA Real Estate Investment Managers SGP (service Client)  
Tour Majunga - La Défense 9 - 6, Place de la Pyramide, 92800 Puteaux, France  
[www.axa-reimgp.fr](http://www.axa-reimgp.fr) | [ALTSClientService@axa-im.com](mailto:ALTSClientService@axa-im.com) | +33 (0) 1 44 45 70 00

## Autres informations pertinentes

Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur ce produit, y compris le prospectus, le dernier rapport annuel et document d'information périodique, ainsi que la dernière Valeur Liquidative auprès du délégué de la gestion comptable : BNP PARIBAS SA et depuis la page <https://www.axa-im.com/fund-centre>. Ils sont disponibles gratuitement.

Pour plus d'informations sur la performance du produit jusqu'à 10 ans et les calculs précédents de scénarios de performance, veuillez consulter le site Internet : <https://www.axa-im.com/fund-centre>.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.