

CARACTERISTIQUES DETAILLEES

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

OFI INVEST IMMO SELECTION

Société civile à capital variable soumise au droit français

ABEILLE ASSET MANAGEMENT - AÉMA GROUPE

Date de publication : 3 octobre 2022



OFI INVEST IMMO SELECTION (la « SCI ») est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Abeille Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-97114. Il est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière OFI INVEST IMMO SELECTION ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

PRESENTATION

Dénomination	OFI INVEST IMMO SELECTION
Forme	Société civile à capital variable
Date de création	27 Juillet 2015
Date de clôture de l'exercice	31 Décembre
Gérant	Abeille Asset Management
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
Expert immobilier	Cushman & Wakefield
Associés	Abeille Vie, Locamat
Durée de vie statutaire	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans
Durée de placement recommandée	Dix (10) ans

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCI a pour objectif de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistique, hôtels, santé etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne ou le Royaume-Uni.

Cet objectif de gestion se réalisera au travers d'investissement dans des actifs immobiliers et des actifs financiers ; ces investissements seront complétés par des liquidités. Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire.

La SCI pourra avoir recours à l'endettement bancaire ou non-bancaire, directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La stratégie d'endettement de la SCI sera susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes. La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement. En cas de recours à l'endettement avec un taux variable, la Société de Gestion pourrait également mettre en place des stratégies permettant de se couvrir contre le risque de taux.

Stratégie adoptée pour la poche immobilière

Les actifs immobiliers représenteront entre 80% et 100% de l'actif de la SCI. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers seront majoritairement des immeubles à usage de bureau, commerce et/ou relevant des

secteurs de la logistique et/ou de l'hôtellerie, situés en France et de manière complémentaire dans des pays de l'Union Européenne. Les immeubles détenus seront situés dans des marchés actifs et à des emplacements recherchés. Les immeubles seront de taille moyenne par rapport à leur marché de manière à permettre des arbitrages faciles à terme. Cette analyse devra être réalisée pour chaque localisation sur laquelle une acquisition est envisagée.

Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

Stratégie adoptée pour la poche financière

La SCI investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations à hauteur de 10% maximum de son actif. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

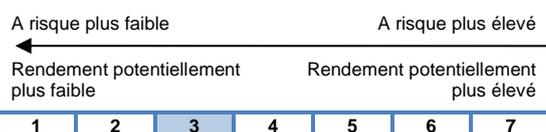
Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La poche de liquidité devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'allocation globale. L'actif de la SCI pourra être investi dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

PROFIL DE RISQUE



L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI.

Risques importants pour la SCI non pris en compte dans cet Indicateur :

Risque en capital

Le support en unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support en unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION par un souscripteur qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La SCI pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, donc à une baisse des revenus locatifs et de ses performances. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion de contrat de promotion immobilière, la SCI pourra être exposée à la défaillance de ses



cocontractants et aux aléas de la construction et de la mise en location. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCI.

Risque Actions

La poche financière est susceptible d'enregistrer des fluctuations à la hausse comme à la baisse compte tenu des variations potentielles des marchés actions.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance de la SCI dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la SCI n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés.

Risque de taux et de crédit

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titres de créance baissera entraînant celle de la valeur des actifs de la SCI. Ces actifs seront aussi amenés à baisser si l'émetteur d'une obligation ou d'un titre de créance voyait sa notation se dégrader ou ne pouvait plus payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SCI à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés de la SCI.

Risque de levier

Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative de la SCI en cas de recours à l'endettement, directement ou à travers ses filiales et ses participations.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

La société OFI INVEST IMMO SELECTION est destinée à servir de support en unités de compte aux contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports proposés par Abeille Assurances. L'investissement par les souscripteurs en unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION se traduit par la souscription de parts de la SCI par les seuls associés.

Dans ce cadre, les unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION sont destinées à tous souscripteurs recherchant la performance d'un placement à long terme adossé à de l'immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistique, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans les unités de comptes OFI INVEST IMMO SELECTION dépend de la situation personnelle du souscripteur

au contrat d'assurance. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du support en unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION.

La souscription des parts de cette société est interdite à tout ressortissant, personne physique ou personne morale/entité mentionnés dans le règlement UE N°833/2014.

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la SCI sera calculée le 1^{er} jour ouvré de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent. La valeur liquidative des parts sera communiquée aux associés et souscripteurs

au plus tard le premier jour ouvré du mois suivant son calcul. Chaque nouvelle valeur liquidative entre en vigueur le premier jour ouvré suivant sa date de publication. Elle est publiée à l'adresse www.ofi-invest-am.com.

LIMITATION ET SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur le site internet www.ofi-invest-am.com.

FRAIS

Les frais servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la performance potentielle du support.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée *	Néant
Frais de sortie	Néant

* L'acquisition de parts de la SCI par les associés supporte une commission de souscription de 6% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs ; ces commissions sont dues par les associés porteurs de parts. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.

Frais prélevés par le fonds sur une année (hors frais d'exploitation immobilière)

Frais de gestion et de fonctionnement	2,5 % maximum de l'actif brut
---------------------------------------	-------------------------------

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Les reportings précisent le montant annuel des frais payés. Les Caractéristiques Détaillées du support précisent l'ensemble des frais associés à la SCI, dont les frais d'exploitation immobilière.

Régime fiscal

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte OFI INVEST IMMO SELECTION relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie. Les informations délivrées par la société de gestion 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 la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les Caractéristiques Principales et les Caractéristiques Détaillées de la SCI, les statuts et le dernier reporting périodique sont disponibles sur le site internet www.ofi-invest-am.com.

