



## AXA World Funds

# Framlington Global Real Estate Securities

Compartiment de la SICAV de droit luxembourgeois AXA World Funds

**Augmentez le rendement potentiel  
de votre portefeuille d'actions**

### Pour quels investisseurs ?

AXA WF Framlington Global Real Estate Securities a été créé pour des investisseurs qui souhaitent diversifier leur portefeuille en investissant dans des sociétés cotées actives dans le secteur immobilier mondial.



Le compartiment a un Overall Morningstar Rating de 3 étoiles (31 mars 2019) <sup>(1)</sup>

# A propos de l'immobilier et des fonds investissant dans des actions de sociétés immobilières

Qui veut investir dans l'immobilier peut acheter un logement ou un immeuble de rapport et le louer. À long terme, vous bénéficiez de la plus-value potentielle de l'immeuble ainsi que d'un rendement locatif. Pour réaliser ce type d'investissement, vous devez disposer d'un capital important. Des droits d'enregistrement doivent être acquittés et le bâtiment ne peut être vendu très rapidement. De plus, cette formule exige administration et entretien substantiels.

Vous pouvez également investir dans l'immobilier en plaçant votre argent dans des titres immobiliers cotés en bourse. Les titres immobiliers sont émis par des entreprises actives dans le secteur immobilier (= foncières). Investir dans l'immobilier coté permet :

- un accès privilégié au marché immobilier : les foncières achètent, gèrent et louent des actifs immobiliers. Elles en tirent ensuite des revenus sous forme de loyers mais aussi des plus-values lors des cessions.
- une composante clé pour diversifier son portefeuille : l'immobilier coté est généralement sous-représenté au sein de la plupart des portefeuilles généralistes. L'immobilier coté bénéficie de la liquidité des marchés financiers et permet une diversification sur différents

secteurs (industriel, résidentiel, commerce et bureau). Il a également prouvé sa capacité à lutter contre l'inflation de manière efficace.

- un potentiel de rendement attractif : l'essentiel des revenus des foncières provient des loyers. Elles sont fiscalement incitées à les redistribuer sous forme de dividendes. Le caractère long terme des baux donne une stabilité à la base de revenus et limite leur volatilité.
- une exposition directe à la croissance économique : les signes de la reprise économique offrent de belles perspectives au marché de l'immobilier. A plus long terme, les tendances telles que l'urbanisation, la consommation dans les pays émergents et les plateformes de e-commerce sont riches en opportunités d'investissement.

Si vous souhaitez diversifier votre portefeuille, vous pouvez opter pour un fonds investi dans différentes actions de sociétés immobilières réparties sur divers types de bâtiment et régions géographiques. Ce type de fonds est généralement liquide et négociable quotidiennement en bourse. Il réagit de manière plus dynamique et s'adapte plus rapidement à la situation macroéconomique, quelle que soit la conjoncture économique.

## Politique d'investissement



Voulez-vous en savoir davantage sur **AXA WF Framlington Global Real Estate Securities** ?  
Consultez notre site [www.axa-im.be](http://www.axa-im.be)

AXA WF Framlington Global Real Estate Securities entend générer une hausse du capital à long terme, libellé en euro, en investissant au moins deux tiers du total de ses actifs dans des actions et titres assimilés cotés, émis par des entreprises du monde entier actives dans le secteur immobilier.

Le compartiment peut investir dans des sociétés de toutes capitalisations boursières (y compris des petites et micro-entreprises).

AXA WF Framlington Global Real Estate Securities s'efforce d'atteindre cet objectif par une gestion dynamique afin de tirer profit des opportunités du marché immobilier international.

# Pourquoi choisir AXA WF Framlington Global Real Estate Securities ?

Accès simple à l'immobilier coté mondial

## Diversification optimale dans un large univers de titres

L'univers d'investissement a une capitalisation boursière totale de 2 000 milliards d'euro et est constitué de 914 titres immobiliers cotés dans 21 pays (09/2018). AXA WF Framlington Global Real Estate Securities est un compartiment géré activement qui s'efforce de tirer profit des avantages spécifiques propres à chaque pays et aux différents secteurs de l'univers mondial. Le compartiment cible une diversification optimale au sein de cet univers immobilier afin de saisir toutes les opportunités, mais également de diversifier les risques.

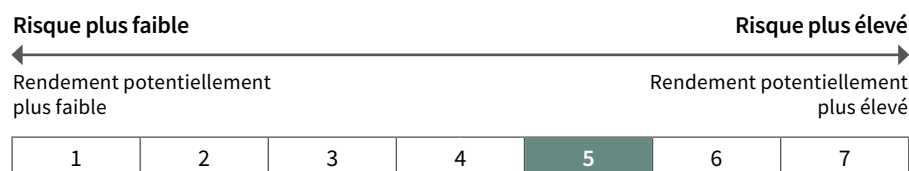
## Sélection bottom-up

Au terme d'études macro et microéconomiques, le gestionnaire sélectionne des émetteurs sur base de leur modèle d'exploitation, de la qualité du management, des perspectives de croissance, de la nature des actifs sous-jacents et du profil global de risque/rendement.

## Expertise

AXA WF Framlington Global Real Estate Securities est commercialisé depuis 2006 et a acquis de l'expérience dans différentes situations de marché.

## Profil de risque et de rendement (2)



## À propos de l'équipe de gestion

« Les sociétés immobilières cotées sont une façon simple et attrayante d'investir dans la pierre. Notre philosophie vise à sélectionner les sociétés les mieux gérées. Nous examinons également de près la qualité des patrimoines immobiliers et la robustesse du financement. Pour opérer cette sélection méticuleuse, AXA WF Framlington Global Real Estate Securities dispose d'une équipe de quatre experts cumulant plus de 40 ans d'expérience et gérant au total 3,5 milliards d'euro d'actifs avec un positionnement historique dans cette classe d'actifs depuis 1970. La culture immobilière est historique et est le fait que le groupe AXA est l'un des plus anciens et des plus grands experts en actifs immobiliers réels dans le monde. AXA WF Framlington Global Real Estate Securities permet de

diversifier les opportunités d'investissement au niveau mondial. Nous cherchons de la valeur sur plusieurs thèmes d'investissement : la forte demande pour les actifs haut de gamme (Manhattan à New York, New Bond Street à Londres), les infrastructures liées au vieillissement de la population au Japon, ou encore la création de centres de données en lien avec la digitalisation de l'économie. Ainsi, l'immobilier est un placement de bon père de famille et à cet égard, je m'inspirerais de Franklin D. Roosevelt : L'immobilier ne peut pas être perdu ou volé, et il ne peut pas être emporté. Il suffit de l'acheter avec bon sens, le payer en totalité, et le gérer avec raison. »

Frédéric Tempel,  
Gestionnaire principal  
d'AXA WF Framlington Global Real Estate Securities



## Risques

Il y a des risques inhérents à tout type d'investissement, y compris en AXA WF Framlington Global Real Estate Securities :

**Risque de crédit** : en cas de défaut de paiement ou de perte de qualité d'un ou plusieurs émetteurs, la valeur de l'obligation diminuera et, par la suite, la VNI du fonds.

**Risque de liquidité** : risque de rencontrer des difficultés à acheter ou vendre les actifs du compartiment.

**Risque de contrepartie** : risque de défaut (insolvabilité, faillite) de l'une des contreparties, pouvant entraîner un défaut de paiement ou de livraison.

**Impact de techniques comme les instruments dérivés** : certaines stratégies de gestion comportent des risques spécifiques, tels que le risque de liquidité, de crédit, de contrepartie, de valorisation, le risque légal, le risque opérationnel et les risques liés aux actifs sous-jacents.

**Risque de levier** : l'effet de levier exerce un effet tonique sur les rendements positifs. Cependant, l'effet est inverse en cas de pertes sur les marchés baissiers.

## Caractéristiques spécifiques - AXA WF Framlington Global Real Estate Securities - Part A

Forme juridique	Compartiment de la SICAV AXA World Funds constituée pour une durée indéterminée <sup>(3)</sup>
Nationalité	Luxembourgeoise
Date de création - part A	28/08/2006
Devise de référence	EUR
Devise de la part	EUR
Valorisation	Quotidienne
Type de part	Capitalisation/Distribution
Code ISIN C/D	LU0266012235 / LU1084960456
Droits d'entrée maximum	5,5% <sup>(4)</sup>
Droits de sortie maximum	-
Frais de gestion maximum	2%
Frais courants estimés (frais de gestion réels compris)	2,02%
TOB de sortie/conversion (capitalisation)	1,32% (max. : 4 000€)
Souscription initiale minimale	0 EUR
Souscriptions/rachats	Journalière (J) avant 14 h (heure du Luxembourg) <sup>(5)</sup>
Règlement	J+4 jours ouvrables
Taux de précompte mobilier (si action de distribution)	30%
Taxe belge sur l'épargne	30% (sur les plus-values) <sup>(6)</sup>
Société de gestion	AXA Funds Management SA <sup>(7)</sup>
Gestionnaire financier	AXA Investment Managers Paris
Dépositaire	State Street Bank Luxembourg
Publication de la VNI	www.beama.be
Structure 'Nominee' <sup>(8)</sup>	Applicable en fonction du choix du distributeur Tarification applicable selon le distributeur
Swing pricing <sup>(9)</sup>	2% max. de la VNI

### Préalablement à toute souscription, l'investisseur est prié de prendre connaissance du KIID et du prospectus.

Le KIID, le prospectus, le dernier rapport annuel et le dernier rapport semi-annuel sont disponibles gratuitement auprès du service financier Caceis Belgium, avenue du Port 86C-b320, 1000 Bruxelles, auprès d'AXA IM Benelux : Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles ou auprès de votre distributeur. Le KIID, les rapports annuel et semi-annuel sont disponibles en français, néerlandais, allemand et anglais ; le prospectus en français, allemand et anglais. En cas de problème, nous vous suggérons de formuler votre plainte auprès de votre distributeur. Vous pouvez retrouver les personnes de contact du service de plaintes interne de chaque distributeur via le lien internet suivant : <https://private-investors.axa-im.be/fr/home-temp>. Si le traitement qui en est donné ne vous satisfait pas, nous vous recommandons de contacter l'Ombudsman en conflits financiers: [ombudsman@ombudsfin.be](mailto:ombudsman@ombudsfin.be) ou au +32 (0)2 545 77 70.

### Ce document ne constitue ni un document contractuel, ni un conseil en investissement.

(1) Morningstar Rating est une agence indépendante qui évalue les prestations passées de différents fonds sur une base quantitative sur une échelle allant de 1 à 5 étoiles. S.A. ©2019, Morningstar. Tous droits réservés. Pour de plus amples informations sur les étoiles Morningstar et leur méthodologie, veuillez consulter le site [http://media.morningstar.com/uk/dotcodotuk/Analyst\\_Research/Stars\\_vs\\_Analyst%20Rating\\_Onesheet.pdf](http://media.morningstar.com/uk/dotcodotuk/Analyst_Research/Stars_vs_Analyst%20Rating_Onesheet.pdf) ou le service financier de Caceis Belgium. Les étoiles acquises par le passé ne constituent pas une garantie pour l'avenir. (2) La catégorie de risque est calculée sur la base des performances historiques et ne constitue pas nécessairement un indicateur fiable du futur profil de risque du compartiment. La catégorie de risque indiquée n'est pas garantie et peut évoluer avec le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'absence de risque. La catégorie 1 représente la catégorie la plus faible, la catégorie 7 la plus élevée. (3) AXA WF Framlington Global Real Estate Securities est un compartiment d'AXA World Funds, SICAV UCITS de droit luxembourgeois, établie avenue J.F. Kennedy 49, L - 1885 Luxembourg et enregistrée sous le numéro de registre du commerce B 63.116. AXA WF Framlington Global Real Estate Securities a le statut de UCITS et est disponible en Belgique (4) Sur base de la grille tarifaire appliquée par le distributeur. (5) Cut off avant 15 h (heure du Luxembourg) pour SSB Luxembourg au Luxembourg. (6) Les investisseurs physiques seront soumis au précompte mobilier de 30% sur la distribution de dividendes (part de distribution) et/ou la plus-value générée lors de la vente d'actions (part de capitalisation et/ou distribution) du compartiment ayant plus de 25% de créances en portefeuille pour les parts acquises avant le 1er janvier 2018 ou ayant plus de 10% de créances en portefeuille si les parts ont été acquises à partir du 1er janvier 2018. (7) AXA Funds Management est la société de gestion de droit luxembourgeois de AXA WF Framlington Global Real Estate Securities domiciliée avenue J.F. Kennedy 49, L - 1855 Luxembourg et enregistrée sous le numéro du registre de commerce B 32.223. (8) Structure 'Nominee' : les parts des investisseurs sont inscrites en leur nom propre sur un compte titres auprès du 'Nominee'. Ensuite, l'ensemble des investisseurs sont inscrits globalement sur un compte d'investisseurs-nominee dans le registre du compartiment. (9) Le mécanisme du swing pricing consiste à ajuster à la hausse (en cas de collecte nette positive) ou à la baisse (en cas de collecte nette négative) la valeur nette d'inventaire qui sera appliquée aux souscriptions/rachats d'un jour précis afin de contrebalancer les coûts de transaction sur les marchés engendrés par de larges mouvements, et ainsi préserver la performance du fonds. AXA IM et/ou ses affiliés peuvent recevoir ou payer une rémunération ou une rétrocession relative au fonds de placement ou à la structure du placement. Veuillez contacter AXA IM Benelux pour plus d'informations au sujet de ces rétrocessions. Pour toute autre information, les investisseurs sont priés de prendre contact avec le service financier Caceis Belgium. Les informations présentées peuvent être différentes des informations actualisées. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Les données actualisées sont disponibles dans le prospectus et le KIID.

31/03/2019 - 7.22.0001 - | Design & Production : EG+ (745445-2) | 18-BE-010177 | Photos : GettyImages

AXA IM Benelux

Place du Trône 1 - 1000 Bruxelles